

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140619-2014_B224-DE
Date de télétransmission : 24/06/2014
Date de réception préfecture : 24/06/2014



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



communauté du
PAYS D'AIX
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 JUIIN 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_B224

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Autorisation de signer un avenant n°1 à la convention du Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, mieux louer »

Le 19 juin 2014, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 13 juin 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues - CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate – CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIE Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(e)s avec pouvoir :

CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset, donne pouvoir à CIOT Jean-David – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à CHARRIN Philippe – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à de SAINTDO Philippe - JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS-MASINI Maryse – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à JOUVE Mireille

Excusé(e)s :

BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – FREGÉAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

04_1_09

BUREAU DU 19 JUIN 2014

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

Objet : Autorisation de signer un avenant n°1 à la convention du Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, Mieux louer ».

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

La CPA a décidé par délibération n°2014-B112 du Bureau du 20 février 2014 de prolonger la durée du marché relatif à la mission de suivi animation jusqu'au 31 août 2014 et d'intégrer les communes de Gréasque et Gardanne à ce dispositif.

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention du programme d'intérêt général jusqu'au 31 août 2014 en vue d'inscrire la convention et la mission sur la même temporalité, d'intégrer les deux communes et d'ajuster le nouveau montant du marché.

Exposé des motifs :

La CPA a mis en place un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) visant l'éradication de l'habitat indigne, la lutte contre la vacance et la production de logements à loyers maîtrisés

tout en intégrant un volet dont le but est de lutter contre la précarité énergétique du parc de logements privés, telles qu'énoncées par la réforme du régime d'aides de l'Anah (délibérations du Conseil d'administration du 22 septembre 2010). Cette procédure nécessitait la mise en place d'une équipe opérationnelle ayant une mission de suivi et d'animation sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix jusqu'au 14 mars 2014 pour laquelle un marché a été contractualisé avec la société Urbanis et notifié le 14 mars 2011 pour un montant de 443 250 € HT. La CPA a décidé de prolonger la durée du marché de cinq mois et demi par délibération n°2014-B112 du Bureau Communautaire du 20 février 2014, soit jusqu'au 31 août 2014. Le nouveau montant du marché est de 485 962,50 € HT.

La mise en place de cette **mission de suivi et d'animation du Programme d'Intérêt Général (P.I.G.)** vise la rénovation de l'habitat privé sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix dans le cadre des nouvelles orientations de l'ANAH privilégiant la dimension solidaire et écologique des projets.

L'objectif principal reste le traitement des situations d'insalubrité et la captation de la vacance en vue de produire un parc de logement à loyers maîtrisés, avec néanmoins une prise en considération de la précarité énergétique des logements.

Objet de l'avenant

La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général permet d'intervenir sur l'éradication de l'habitat indigne, la lutte contre la vacance et la production de logements à loyers maîtrisés tout en intégrant un volet dont le but est de lutter contre la précarité énergétique du parc de logements privés, telles qu'énoncées par la réforme du régime d'aides de l'Anah (délibérations du Conseil d'administration du 22 septembre 2010).

L'Anah souhaitait que ce Programme d'Intérêt Général s'inscrive dans une convention triennale (annexée au rapport). Cette convention permet d'une part de conforter l'engagement de l'Anah mais aussi une inscription au Programme « Habiter Mieux » qui vise la lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants et permet de mobiliser des fonds issus du « Grand Emprunt ».

La convention intègre l'ensemble des missions du bureau d'études, et précise les objectifs de réalisation. L'équipe est amenée à engager un travail partenarial régulier avec les communes, les centres communaux d'action sociale, les services logement ou urbanisme, les milieux associatifs et institutionnels (ADIL, Espace Info Energie,...).

Le périmètre du PIG concerne l'ensemble du territoire de la Communauté du Pays d'Aix, à l'exclusion des territoires couverts par une opération de type OPAH (centres anciens d'Aix-en-Provence et de Pertuis).

Le présent avenant a pour objet la prise en compte de la prolongation de la convention de programme d'intérêt général jusqu'au 31 août 2014, de conforter un territoire à 36 communes et d'ajuster le montant du marché.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code des marchés publics pris en son article 20,

Vu la délibération n°2011-B313 du Bureau Communautaire du 21 juillet 2011 relative au programme d'intérêt général « Mieux habiter, Mieux louer » - convention triennale ;

VU la délibération n°2014-B112 du Bureau Communautaire du 20 février 2014 relative à l'autorisation de signer un avenant n°1 au marché n°10M072 relatif à « la mission de suivi et d'animation » du programme d'intérêt général « Mieux habiter, Mieux louer » ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 28 mai 2014;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les dispositions de l'avenant n°1 relatif à la convention du programme d'intérêt général « Mieux habiter, Mieux louer »;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 1 et toutes les pièces nécessaires à son aboutissement;



PROGRAMME D'INTERET GENERAL

(P.I.G.)

**AVENANT A LA
CONVENTION TRIENNALE
2011-2014**

ENTRE :

La Communauté du Pays d'Aix maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Vice-président, Monsieur Jean-Claude FERAUD, habilité par arrêté n°2014 en date du 2014 et par délibération n°2014-B du Bureau communautaire du 2014

ET

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par , et dénommée ci-après « 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, adopté par le conseil communautaire du 14 octobre 2005 (délibération n°2005-A222)

Vu la convention de délégation de compétence du 17 septembre 2010 conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 14 octobre 2010 conclue entre le délégataire et l'Anah

Vu la délibération n°2009-A189 du Conseil communautaire du 23 octobre 2009 portant lancement d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat

Vu la délibération du Bureau Communautaire n°2014 en date du 19 juin 2014, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté du Pays d'Aix, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 28 mai 2014

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

L'habitat étant le premier enjeu de réussite de la communauté, le programme local de l'habitat se donne pour objectifs de « *reconstituer la chaîne du logement et de diversifier l'offre de logements* ». Ces objectifs se déclinent notamment par la mobilisation du parc existant de logements vacants dans le cadre de projets de réhabilitation des centres anciens et l'éradication de l'habitat indigne.

La convention de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre de l'état fixait des objectifs prioritaires pour l'amélioration de l'habitat qui étaient :

La réhabilitation d'environ 2280 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides.

Dans le cadre de cet objectif global, étaient projetés sans double compte :

- a) le traitement de 330 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb,
 - b) le traitement de 150 logements très dégradés,
 - c) le traitement de 1500 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique ou de l'aide pour l'autonomie de la personne (hors habitat indigne et très dégradé),
 - d) le traitement de 10 copropriétés en difficulté,
- L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah). Parmi ces logements, il est prévu pour 2011 de conventionner 90 logements à loyer social et / ou logements à loyer conventionné très social.

Bilan du premier Programme d'Intérêt Général qui s'est déroulé de décembre 2006 à décembre 2009.

Il visait à subventionner essentiellement :

- la production de logements locatifs aux loyers maîtrisés (intermédiaire, social ou très social),
- le traitement de situations d'habitat insalubre.

Le bilan global est très satisfaisant, autant sur le plan qualitatif que quantitatif.

En effet, l'équipe a assuré une communication de fond sans cesse renouvelée auprès des 34 communes du Pays d'Aix, sur l'existence du dispositif, l'opportunité qu'il représente pour elles comme pour leurs administrés, et sur **la politique de l'habitat communautaire**.

Le **suivi des diagnostics d'insalubrité** avait permis de créer un Comité spécifique réunissant autour de la CPA des partenaires qui s'étaient montrés très mobilisés et impliqués : la DDASS, la DDE, la CAF. Les échanges très riches de ce Comité avaient permis d'affiner l'appréciation du caractère insalubre (remplissage de la grille de cotation et conclusions à en tirer). Le suivi des signalements avait également mis en évidence la nécessité de traiter conjointement habitat indécents et habitat insalubre.

En ce qui concerne la production de logements aux loyers maîtrisés, l'Atlas du Parc Locatif Social du Pays d'Aix comptait 43 logements locatifs sociaux privés au 1^{er} janvier 2008 (41 à Aix-en-Provence, 1 à Bouc-Bel-Air et 1 à Trets). Avec l'opération « mieux habiter, mieux louer » ce parc conventionné privé a connu une augmentation de 123% : **96 nouveaux logements sociaux** ont été réalisés, dont 24 dits « très sociaux ».

Et la répartition sur le territoire s'était harmonisée : 14 nouvelles communes avaient profité de ces logements sociaux privés (Cabriès, Eguilles, Jouques, Lambesc, La Roque d'Anthéron, Le Puy Sainte Réparate, Mimet, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rognes, Rousset, Saint Marc Jaumegarde et Ventabren).

CHAPITRE 1 : Objet de la convention et périmètre d'application

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

1.1. Dénomination de l'opération

L'opération s'intitule Programme d'Intérêt général « Mieux habiter, Mieux louer ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre du PIG concerne l'ensemble du territoire de la Communauté du Pays d'Aix, à l'exclusion des territoires couverts par une opération de type OPAH (centres anciens d'Aix-en-Provence et de Pertuis).

Les champs d'intervention sont les suivants :

- ➔ Insalubrité et précarité énergétique
- ➔ Logements vacants
- ➔ Logements à loyers maîtrisés
- ➔ Interventions spéciales à caractère social : handicap, maintien à domicile et saturnisme

CHAPITRE 2 : Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

La CPA met en place un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) visant l'éradication de l'habitat indigne, la lutte contre la vacance et la production de logements à loyers maîtrisés tout en intégrant un volet dont le but est de lutter contre la précarité énergétique du parc de logements privés, telles qu'énoncées par la réforme du régime d'aides de l'Anah (délibérations du Conseil d'administration du 22 septembre 2010). Cette procédure nécessite la mise en place d'une équipe opérationnelle ayant une mission de suivi et d'animation sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix jusqu'en août 2014.

Aussi par délibération n° 2009-A182 du Conseil Communautaire du 23 octobre 2009 la CPA a décidé de déclarer d'intérêt communautaire une nouvelle mission d'animation et de suivi du Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, Mieux louer » s'inscrivant dans le prolongement du précédent et intégrant les orientations de l'Anah.

L'objectif principal reste le traitement des situations d'insalubrité et la captation de la vacance en vue de produire un parc de logement à loyers maîtrisés, avec néanmoins une prise en considération de la précarité énergétique des logements.

CHAPITRE 3 : Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3 – Volets d'action

La mise en place de ce PIG s'accompagne d'une nouvelle mission de suivi et d'animation du **Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) « Mieux habiter, Mieux louer »** qui vise la rénovation de l'habitat privé sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix dans le cadre des nouvelles orientations de l'Anah privilégiant la dimension solidaire et écologique des projets. Le Bureau d'études Urbanis a été missionné en date du 14 mars 2011 par la CPA pour conduire ce dispositif, pour une durée de trois ans. Le montant global du marché s'élève à 443 250 € HT soit **530 127 € TTC**.

La CPA a décidé de prolonger la durée du marché de cinq mois et demi par délibération n°2014-B112 du Bureau Communautaire du 20 février 2014, soit jusqu'au 31 août 2014. Le nouveau montant du marché est de 485 962,50 € HT.

Deux principaux objectifs ont été fixés au Bureau d'études pour la réalisation de cette mission :

Des objectifs quantitatifs précis sont fixés au titulaire. Ils correspondent aux objectifs globaux d'intervention en matière de rénovation de l'habitat privé déclinés précédemment pour la période de mission considérée. Le Bureau d'études est ainsi tenu à une obligation de résultats.

Réhabilitation de **1000** logements sur la durée de la mission :

290 logements propriétaires bailleurs ;

710 logements propriétaires occupants :

dont 300 logements pour précarité énergétique

dont 240 logements en sortie d'insalubrité soit :

- 100 logements vacants remis sur le marché
- et 90 logements à loyers maîtrisés dont 64 logements à loyers intermédiaires et 26 à loyers conventionnés.

Des objectifs qualitatifs : le titulaire, tenu a une obligation de moyens pour la réalisation des objectifs qualitatifs, conduira un travail important de communication destinée aux propriétaires, occupants et bailleurs, pour faire connaître largement les aides mises en place par l'ANAH, la CPA et les autres partenaires (Région, Département...), ainsi que les dispositifs fiscaux, pour faciliter les projets d'amélioration de l'habitat.

La mission 2 qui a été confiée au Bureau d'études est l'information des propriétaires, la prospection et l'analyse des projets.

Il prospectera pour recueillir des données sur les opportunités de projets. Il contactera des propriétaires pour les convaincre d'améliorer leur logement dans le cadre des priorités de la CPA et de l'ANAH.

Le Bureau d'études assurera des missions d'assistance aux particuliers souhaitant améliorer leur logement, pour l'élaboration de leur dossier de demande d'aides, et devra traiter les

situations d'insalubrité, d'indécence ou de péril selon trois volets, juridique, technique et social

Il assurera un suivi du programme et en présentera un bilan.

Il devra prévoir la recherche de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif et l'accompagnement social des occupants.

Le Bureau d'études identifiera l'objet de chacun de ses premiers contacts avec les propriétaires et le moyen par lequel ceux-ci ont été informés du dispositif mis en place (ceci afin de pouvoir mesurer l'impact des différents outils de communication mis en œuvre).

Sur cette base, le Bureau d'études établira des priorités de rencontres, qu'il organisera et effectuera. Le pouvoir adjudicateur validera régulièrement ce programme d'intervention.

A l'occasion de ces rencontres, le Bureau d'études détaillera l'intérêt des différentes mesures incitatives portées ou relayées par l'ANAH, en matière de loyers maîtrisés et de mise en location : ensemble des aides financières, avantages fiscaux, conventionnement, garanties, etc... Il cherchera à convaincre le propriétaire en s'appuyant sur des exemples d'opérations.

Le Bureau d'études s'engage dans tous les cas à informer de façon précise les propriétaires sur leurs droits et obligations. Il remettra la plaquette d'information et fera connaître les autres supports d'information disponibles.

3.1 – Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Ce volet correspond à la mission 4 du Bureau d'études : diagnostics des logements insalubres et traitement des situations

Dans le cas de logements insalubres, le Bureau d'études devra prendre des contacts directs avec les propriétaires pour établir un diagnostic des situations d'insalubrité et les inciter à mettre en œuvre les projets. Il formalisera son intervention par une fiche récapitulative sur la base Observatoire Régional de l'Habitat de l'Etat et de ses partenaires (ORHEP) mise à disposition par l'Agence Régionale de Santé (ARS) et par un diagnostic de l'état de dégradation du logement (Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat mise en place par l'ANAH).

Diagnostic de logements insalubres

Le diagnostic portera sur 240 logements insalubres.

Pour les logements insalubres, le Bureau d'études doit effectuer des visites et réaliser un diagnostic.

La liste des logements à visiter est régulièrement validée par le pouvoir adjudicateur.

Le Bureau d'études :

- renseignera la grille d'insalubrité, évaluera les travaux à réaliser et les besoins éventuels de relogement,
 - évaluera la pertinence de demander la réalisation par une entreprise spécialisée d'une étude plomb ou amiante,
 - recueillera l'avis des occupants sur les travaux qu'ils considèrent comme nécessaires et prioritaires,
- sollicitera la présentation de documents relatifs aux ressources du ménage,
- vérifiera le statut d'occupation du logement,
- contactera le propriétaire dans le cas d'un logement locatif, pour le convaincre de réaliser des travaux

- établira une fiche récapitulative de son intervention, précisant l'intention du propriétaire.

Cette mission comporte deux parties :

PARTIE 1 : Diagnostic

Cette phase qui portera sur 240 logements insalubres et 1000 diagnostics de performance énergétique relève de l'ingénierie et de l'élaboration des diagnostics.

Le diagnostic devra comporter les éléments suivants :

- **un diagnostic social et économique** des occupants du logement considéré, à réaliser en collaboration étroite avec les services sociaux compétents et le travailleur social suivant éventuellement la famille.
- **un diagnostic technique du bâti** : qualification du logement autour des différentes problématiques et notions que sont l'insalubrité (grille de cotation à faire valider en comité technique), l'indécence, le péril. Descriptif détaillé du logement accompagné d'un croquis.
- **un diagnostic juridique** : il doit permettre d'analyser la situation de l'occupant (propriétaire, locataire, autre...) dans son ensemble, de déterminer la répartition des travaux selon leur nature...
- un diagnostic Performance Energétique

L'équipe d'animation, outre les actions d'information et sensibilisation en matière de travaux et d'actions d'amélioration énergétique, réalisera aux domiciles des propriétaires occupants ou dans les logements destinés à la location des diagnostics de performance énergétique (DPE) avant et après travaux. Il s'agira ainsi de vérifier que les travaux engagés permettent d'assurer une amélioration des performances énergétiques du logement.

L'équipe aura pour mission de favoriser les travaux conduisant à une réduction de la consommation énergétique. Ainsi, les études de faisabilité intégreront et mettront en évidence les points à traiter pour obtenir un projet allant dans ce sens.

PARTIE 2 : Traitement des situations

Cette phase portera sur 1000 logements dont 240 logements insalubres.

La « situation traitée » est définie comme la sortie d'un logement d'un état d'insalubrité ou de la précarité énergétique. Si le logement devient vacant en cours d'action, le traitement doit être poursuivi, car cela constitue une offre nouvelle.

Chaque opération fera l'objet d'un montage juridique, social, technique et financier.

Les dossiers comporteront :

- **un volet juridique** : le diagnostic approfondi aura permis de qualifier la situation à traiter, insalubrité, péril ou indécence. Une présentation complète et précise de la réglementation (procédure coercitive et ses sanctions) sera faite au propriétaire. Selon la nature de la situation à traiter et la position du propriétaire, une stratégie d'intervention sera décidée par le comité technique sur proposition du prestataire et mise en œuvre par le prestataire selon les modalités suivantes :
 - Accord propriétaire : accompagnement et assistance de celui-ci dans le montage de l'opération
 - Réticence du propriétaire : poursuite de la négociation ou non et information sur ses obligations
 - Refus du propriétaire : mesures coercitives à mettre en œuvre par les services concernés (DDASS, collectivités locales)

Dans la mesure du possible, toutes les solutions devront être explorées avant de constater en dernier ressort de la nécessité d'abandonner le traitement d'une situation.

- un volet technique qui comprend :
 - une proposition de travaux intégrant le traitement de la situation de précarité énergétique à réaliser accompagnée d'un estimatif, des délais prévisibles de réalisation et d'un montage financier de l'opération
 - une information sur les possibilités de subvention
 - le montage administratif et technique des dossiers de demande de financement
- **un volet social** : le traitement social sera un élément transversal. Il accompagnera le traitement technique et juridique de la situation et sera effectué en étroite collaboration avec les travailleurs et les services sociaux tels que la CAF, l'ARS (Agence Régionale de Santé) Toutes les actions estimées nécessaires pourront être proposées.

La question du relogement

Elle doit être abordée le plus en amont possible et normalement, les informations collectées pour le diagnostic doivent être à ce stade suffisantes pour que la question soit soumise au Comité de suivi et ensuite approfondie dans le cadre du traitement (besoins, capacité du ménage, calendrier, évaluation de l'offre, pistes, ...). Il appartient à l'opérateur de faire des propositions d'orientation.

Accompagnement social de l'occupant

Pour un propriétaire occupant vivant dans un logement, inadapté à la composition du ménage ou voué à la démolition, l'opérateur participe à la recherche d'un relogement, au même titre que pour un locataire.

En amont, l'opérateur MOUS mène un travail avec la famille sur le mode d'habiter ; établissement des objectifs visant à la résolution des problèmes détectés ; travail éducatif du locataire dans l'investissement et la gestion du logement, aide à la gestion du budget.

a) Insalubrité réparable et maintien des occupants :

- En tant que de besoin : aide à la recherche d'un hébergement provisoire pendant la durée des travaux : hébergement décent et tenant compte de la composition de la famille, en liaison avec les services de l'Etat compétents en matière d'hébergement provisoire,
- Aide à l'accès aux droits,
- En aval : adaptation au logement réhabilité (suivi et relais vers les dispositifs de droit commun)

b) Insalubrité irrémédiable ou logement inadapté :

- Aide à la recherche d'un relogement durable et adapté (logement décent et tenant compte de la situation du ménage) en liaison avec la commune concernée, en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées,
- Mise au point des procédures juridiques et financières,
- Gestion intermédiaire du logement, aide au déménagement (préparation et phase opérationnelle), et à la garantie auprès des bailleurs,
- Aide à l'accès aux droits,

- En aval, adaptation au logement définitif (suivi et relais vers les dispositifs de droit commun).

3.2 – Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Ce volet constitue, s'agissant de la mise en œuvre du programme Habiter Mieux, un protocole territorial, déclinaison locale du contrat local d'engagement signé ou à venir. En principe, sauf cas particulier (par exemple : PIG ne traitant pas du tout des actions PO), la convention de programme doit s'inscrire dans le dispositif prévu pour l'application 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.

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).

En France 3 400 000 ménages consacrent plus de 10% de leurs ressources à régler leurs factures d'énergie. 62% sont propriétaires de leur logement. Ce sont ainsi 2,1 millions de ménages concernés dont essentiellement ceux dont les ressources sont les plus modestes. 90% d'entre eux résident dans des maisons individuelles, majoritairement construites avant les premières normes thermiques de construction mises en place dès 1975.

Après l'inscription récente dans la loi d'une définition de la précarité énergétique (Loi " Grenelle 2" du 12 juillet 2010), **le programme national Habiter Mieux témoigne de la politique d'envergure désormais consacrée à lutter contre ce phénomène.**

Habiter mieux est un programme très ambitieux, initié par l'Etat dans le cadre des Investissements d'avenir. En 7 ans, l'Etat va investir 500 millions d'euros et l'Anah, 750 millions d'euros dans ce programme. L'objectif consiste à aider 300 000 ménages à améliorer leur logement par des travaux de rénovation thermique efficaces, afin de gagner en confort, en qualité de vie et en pouvoir d'achat. **Il s'agit d'atteindre au minimum 25% de gain énergétique par logement rénové.**

Dans ce contexte il apparaît donc nécessaire que les dispositifs d'intervention sur le parc privé prennent en compte la question de la précarité énergétique des familles et que des aides spécifiques accompagnent les travaux liés à la réduction des charges pour les occupants locataires ou propriétaires et notamment les plus fragiles économiquement.

Le Bureau d'études veillera à mener cette mission conformément à l'arrêté du 6/09/2010 relatif au règlement des aides du FART des logements privés (détail en annexe 1 de la mission d'ingénierie).

3.2.1 – Descriptif du dispositif

La réalisation d'évaluations énergétiques

L'opérateur sera chargé de conduire en direct ou en sous-traitance des évaluations énergétiques avant et après travaux dans le respect des conditions définies par l'ANAH.

Ces évaluations qui seront jointes au dossier de demande de subvention seront établies avec la méthodologie 3 CL (méthodologie du diagnostic de performance énergétique – DPE) ou avec le logiciel Dialogie de l'ADEME, ou par une méthodologie équivalente.

Elles seront établies par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE.

Elles permettront de connaître la consommation conventionnelle en Kwhep/m2/an et l'étiquette énergie climat du logement avant et après travaux.

Elles devront comprendre l'affichage des « étiquettes énergie et climat » projetées après travaux.

L'équipe d'animation en accord avec le propriétaire devra :

- réaliser l'évaluation thermique de chaque projet, avant et après travaux, étant précisé que le coût du diagnostic de performance énergétique incombe au propriétaire et que l'équipe opérationnelle devra intégrer cette dépense dans le bilan d'opération et mobiliser les subventions existantes auprès des partenaires compétents en la matière,
- satisfaire à l'objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique

Ce diagnostic devra comporter des conclusions sur le caractère remédiable ou non, de l'insalubrité et les travaux à envisager.

Il est rappelé que la mission du prestataire est de sortir des logements de l'insalubrité et que le diagnostic ne doit pas être entrepris si les problèmes signalés ne concernent pas le logement mais seulement la situation sociale de la famille, le dossier devra alors être dirigé vers d'autres dispositifs. Le diagnostic doit contenir suffisamment d'informations pour que le prestataire puisse envisager les suites qu'il proposera à la validation du comité technique. Le prestataire devra obligatoirement visiter le logement et rencontrer le propriétaire pour connaître ses intentions.

Partenariat

L'équipe est amenée à engager un travail partenarial régulier avec les communes, les centres communaux d'action sociale, les services logement ou urbanisme, L'Atelier Régional de Santé, Le Service Hygiène et Santé de la ville d'Aix-en-Provence, la CAF, les milieux associatifs et institutionnels (ADIL, Espace Info Energie, le service énergie de la CPA...). Ce travail pourra conduire à :

- Informer les milieux professionnels, institutionnels, associatifs sur les actions mises en place sur chacun des thèmes retenus dans le cadre du PIG
- Sensibiliser les différents acteurs sur l'importance de leur contribution à la réussite de l'opération et rechercher leur participation pour la connaissance du marché et la concrétisation des objectifs
- Organiser et animer des réunions
- Elaborer et mettre à jour des tableaux de bord
- Collaborer avec d'autres associations (ADIL, Espace Info Energie, Ecopolenergie...)

3.3 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Voir précédemment.

3.4 Volet social

Voir précédemment.

3.4.2 Objectifs

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Sur la base des objectifs qui figuraient à l'article I-2 de la convention de délégation de compétence, il était prévu la réhabilitation de 2280 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés pour l'année 2014 sur le territoire de la CPA, sans double compte :

- le traitement de 35 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb dont 26 logements indignes de propriétaires bailleurs et 9 de propriétaires occupants ;
- le traitement de 14 logements très dégradés dont 10 logements très dégradés de propriétaires bailleurs et 4 de propriétaires occupants ;
- le traitement de 4 logements dégradés de propriétaires bailleurs ;
- le traitement de 2 logements énergie de propriétaires bailleurs ;
- le traitement de 30 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique et de 60 logements occupés par leurs propriétaires au titre de l'aide pour l'autonomie de la personne (hors habitat indigne et très dégradé),

CHAPITRE 4 : Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financement des partenaires de l'opération

La Communauté du Pays d'Aix a mis en place pour la durée du programme (trois ans et cinq mois et demi), sur ses fonds propres une équipe opérationnelle pour le suivi et l'animation du Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, Mieux louer » dont les missions ont été écrites ci-avant pour un montant de 485 962,50 € HT soit 583 155 € TTC.

Par délégation de l'Anah, la Communauté du Pays d'Aix s'engage à réserver au financement de l'équipe opérationnelle une dotation maximale déterminée à hauteur de 35 % maximum de la dépense annuelle HT plafonnée à 250 000 € HT par an du suivi animation de la mission décrite dans la présente convention, pendant 3 ans sur présentation de bilan annuel par l'équipe opérationnelle (cf annexe instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence à compter du 1/01/2011).

Par délégation de l'Anah, la Communauté du Pays d'Aix s'était engagée dans la limite des dotations budgétaires annuelles accordées par l'Anah, à accorder prioritairement et réserver un crédit de 4 300 000 € correspondant à l'amélioration de 1 000 logements pour les trois ans du programme.

Dans le cadre de l'amélioration du parc privé, et des aides aux propriétaires privés, la Communauté du Pays d'Aix s'était engagée à réserver une dotation budgétaire d'un montant de 1 500 000 € pour les trois ans.

Le service énergie de la CPA est en réflexion sur une aide aux propriétaires complémentaire et qui s'inscrit dans cette thématique énergétique.

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

5-1 Financements de l'Anah

5-1-1 Règles d'applications

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 maximum de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5-1-2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'anah pour l'opération sont de 4 612 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 2011-2012	Année 2012-2013	Année 2013-2014
AE Prévisionnels	1 537 500 €	1 537 500 €	1 537 500 €
Dont aides aux travaux	1 433 333 €	1 433 333 €	1 433 333 €
Dont aides à l'ingénierie	104 167 €	104 167 €	104 167 €

5-2 Financements de l'Etat au titre du programme « Habiter Mieux »

5-2-1 Règles d'applications

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux (investissements d'avenir). 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.

5-2-2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme (2011-2014), de 420 000 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 2011	Année 2012	Année 2013	Année 2014
AE Prévisionnels	56 000 €	182 000 €	182 000 €	
Dont aide de solidarité écologique (ASE)	44 000 €	143 000 €	143 000 €	143 000 €
Dont aides à l'ingénierie	12 000 €	39 000 €	39 000 €	39 000 €

Cette convention de Programme d'Intérêt Général vaut protocole territorial et il a vocation à constituer une déclinaison du Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique dès que ce dernier sera signé.

5-3 Financements de la CPA

5-3-1 Règles d'applications

La Communauté du Pays d'Aix apporte une aide de 10% en complément des aides de l'ANAH pour la réhabilitation de logements privés :

- **aux propriétaires occupants** sous conditions de ressources (plafonds propriétaires « très sociaux » et plafond classique en cas de sortie d'insalubrité) et pour des travaux classiques, de sortie d'insalubrité et de péril, saturnisme et travaux handicapés
- **aux propriétaires bailleurs** qui réaliseront des logements à loyers maîtrisés, ou pour des logements qui seront sortis de la vacance ou pour des travaux classiques, de sortie d'insalubrité et de péril, saturnisme et travaux handicapés. La CPA majore les taux pour les différents secteurs d'intervention au maximum autorisé par la réglementation ANAH et pour les zones B et C du territoire CPA

5-3-2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CPA pour l'opération sont de 2 031 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 2011-2012	Année 2012-2013	Année 2013-2014
AE Prévisionnels	677 000 €	677 000 €	677 000 €
Dont aides aux travaux	500 000 €	500 000 €	500 000 €
Dont aides à	177 000 €	177 000 €	177 000 €

l'ingénierie			
Dont aides habiter Mieux	50 000 €	50 000 €	50 000 €

CHAPITRE 5 : Pilotage, animation et évaluation

Le contenu de cette mission de suivi et d'animation du **Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) « Mieux habiter, Mieux louer »** se décompose en 4 missions de travail qui sont :

MISSION 1 : Actions de communication

Le Bureau d'études soumettra au pouvoir adjudicateur une proposition d'argumentaire permettant d'expliquer aux propriétaires l'intérêt des dispositifs mis en place pour l'amélioration de leur logement dans le cadre des objectifs de la mission ci-dessus définis.

Le Bureau d'études concevra la maquette d'une plaquette d'information en couleurs en 3 exemplaires dont deux seront finalisés selon les exigences du pouvoir adjudicateur et la diffusera aux partenaires pour validation.

Il rédigera, au moins une fois par an, un article explicitant et illustrant les dispositifs mis en place et donnant les coordonnées utiles, pour parution dans la Presse Quotidienne Régionale et dans « Pays d'Aix Puissance 34 », en lien et après validation préalable de la Direction de la Communication de la CPA.

Le Bureau d'études rédigera un support d'article comparable, qu'il proposera aux communes disposant d'un journal municipal pour communication locale, ainsi qu'une affiche dédiée à l'opération.

Il mettra en place un numéro vert accessible du lundi au vendredi permettant de donner les premières informations.

Le Bureau d'études consacrera au minimum 5 journées sur la durée du marché, une par bassin de vie, à la tenue de réunions publiques, pour lesquelles il préparera les supports nécessaires à son intervention. Auparavant, il aura pris soin de proposer des priorités d'intervention et des modalités d'organisation (y compris en ce qui concerne le lieu de ces réunions). En accord avec le pouvoir adjudicateur ou à la demande de celui-ci, une partie de ce temps pourra être consacrée à d'autres actions de même nature (visites, permanences, ...).

Le Bureau d'études prendra l'initiative de toutes démarches utiles pour recenser les projets potentiels.

Il tiendra en permanence informé le pouvoir adjudicateur de ses démarches auprès des collectivités locales.

Le contenu de ces actions de communication sera préalablement validé par la personne publique (le logo de la CPA sera apparent).

Assistance à l'élaboration de dossiers de demande de subvention

Cette prestation portera sur 1000 logements.

Le Bureau d'études conseillera **individuellement et gratuitement** les propriétaires souhaitant finaliser un projet (cette mission étant rémunérée dans le marché).

Cette mission comprend les volets administratifs, financiers, techniques, et sociaux, et se concrétise par l'aide à la constitution des dossiers complet jusqu'à leur dépôt : demandes de subvention ANAH et CPA, projet de financement, ainsi que des conseils sur les interventions

des maîtres d'œuvres et des entreprises, à l'exclusion de toute mission normalisée de maîtrise d'œuvre.

Le Bureau d'études assistera le propriétaire pour le montage des dossiers de conventionnement (hors dossier destiné aux hypothèques), et pour les projets de contrat de location des logements.

Il pourra étudier les possibilités offertes par le bail emphytéotique et le bail à réhabilitation au profit d'un tiers agréé en précisant au propriétaire bailleur que cette structure juridique n'est pas une obligation. De même, il pourra le cas échéant proposer le dispositif d'auto réhabilitation.

Le montage des dossiers comprendra a minima :

- le calcul de la subvention et montage complet des dossiers CPA et ANAH ;
- la recherche de financements complémentaires ;
- le dépôt du dossier auprès des différents financeurs (CPA, ANAH) avant le 31 décembre de l'année en cours. Le dossier de demande de subvention doit être complet et conforme aux prescriptions du présent marché et aux critères de recevabilité de la Commission d'Amélioration de l'Habitat.

Dans la limite de la durée du marché, le Bureau d'études devra assistance au propriétaire maître d'ouvrage pour assurer la mise en oeuvre des opérations de réhabilitation (aspects techniques et financiers) pendant la réalisation des travaux.

MISSION 3 : Pilotage et suivi de l'animation du P.I.G.

Le Bureau d'études tiendra à jour un tableau de bord de son activité, dont le cadre sera arrêté avec le pouvoir adjudicateur.

Il diffusera dans les 8 jours précédents chaque réunion du comité de pilotage et du comité de suivi des documents support qui seront validés par le pouvoir adjudicateur.

Le Bureau d'études rédigera un bilan de l'animation du PIG qui rendra compte de manière détaillée des résultats de la mission en termes quantitatif et qualitatif.

Le Comité de pilotage

Le comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté du Pays d'Aix ou son représentant composé des représentants de l'Etat, de l'ANAH, du Conseil Régional, du Conseil Général, de la CAF et de représentants de la Communauté du Pays d'Aix concernées par la mise en œuvre du programme.

Il valide les actions confiées au Comité de Suivi et les grandes orientations de l'action. Il assure la coordination et le suivi du déroulement de l'animation du P.I.G.

Il vérifie la pertinence urbaine des opérations et leur durabilité, fixe les objectifs de la mission.

Il pourra être saisi tout au long de l'action des comités de suivi pour arbitrage sur tel ou tel point. Il se réunit au moins une fois par an.

Le comité de pilotage peut, en tant que de besoin, élargir sa composition à d'autres membres permanents ou inviter à tout moment toute personne ou organisme qu'il jugerait utile, notamment les membres de la commission Habitat.

Le suivi permanent de l'exécution de la prestation est assuré par le Directeur de la Direction Stratégie et Cohérence Territoriale.

La première réunion du comité de pilotage a lieu au début de l'exécution du marché. Au cours de ces réunions, le Bureau d'études présente des bilans d'étapes faisant ressortir les projets engagés, ceux en cours ou en instance, ainsi que les éventuelles difficultés rencontrées. Lors de la dernière réunion du comité de pilotage, le Bureau d'études présente le bilan définitif de l'animation du programme.

Comité de suivi

L'ensemble des démarches entreprises pour chaque ménage et pour chaque logement sera formalisé dans un document produit par le Bureau d'études du marché afin d'assurer un suivi et une évaluation des résultats obtenus et de les présenter au comité de suivi (fiche de suivi de chaque situation présentée, selon le traitement)

Le Comité de suivi est présidé par le Directeur Habitat et Politique de la Ville de la Communauté du Pays d'Aix, et composé des représentants de l'Etat, du Conseil Régional, du Conseil Général, de l'ANAH, des travailleurs sociaux, des équipes d'animation OPAH et si la situation l'exige des professionnels concernés et des communes.

Le comité de suivi organise la mise en œuvre et l'application des orientations du comité de pilotage, assure le suivi et l'évaluation des actions qu'il soumet au comité de pilotage avec ses propositions jusqu'à résorption de l'insalubrité et la prise en compte du relogement de l'occupant. Il valide chaque phase de la situation identifiée, prend les décisions et notamment celles relatives aux suites à donner pour un relogement définitif ou provisoire ; il choisit les situations identifiées à traiter sur proposition de l'opérateur et il vérifie que durant la phase de traitement des situations toutes les pistes ont été explorées pour les traiter.

Il se réunira en moyenne tous les deux mois, les invitations et les relevés de décisions seront gérés par le Bureau d'études avec validation par le pouvoir adjudicateur.

CHAPITRE 5 : Prise d'effet de l'avenant à la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 5 – Durée de l'avenant à la convention

Le présent avenant à la convention est conclu pour la période du 25 juillet 2014 jusqu'au 31 août 2014. Il portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 25/07/2014 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au 31/08/2014.

Article 6 – Révision et/ou résiliation de l'avenant à 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 du présent avenant fera l'objet d'un avenant.

Le présent avenant à la convention pourra être résilié, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Autorisation de signer un avenant n°1 à la convention du Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, mieux louer »

VU la délibération n° 2014_A088 du 22 mai 2014 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI



23 JUIN 2014