

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B708

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Programme d'Intérêt Général "Mieux Habiter, Mieux Louer" avec secteurs renforcés 2016-2019 - Approbation d'une convention de programme triennale

Le 17 décembre 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 11 décembre 2015, 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 – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – 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 – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – 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-Caude, vice-président, Trets – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIÉ 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 – MERCIER Arnaud, vice-président, Venelles – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – 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 :

PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à ALBERT Guy

Excusé(e)s :

FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren

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

04_1_05

BUREAU DU 17 DECEMBRE 2015

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

Objet : Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Programme d'Intérêt Général "Mieux Habiter, Mieux Louer" avec secteurs renforcés 2016-2019 - Approbation d'une convention de programme triennale
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'approbation d'une convention triennale pour la mise en place du Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter Mieux Louer » avec secteurs renforcés 2016-2019.

Exposé des motifs :

L'équilibre social de l'habitat est une compétence obligatoire de la Communauté du Pays d'Aix (CPA).

À ce titre, depuis 2002, diverses actions ont été mises en place visant notamment à favoriser le développement d'une offre locative sociale et la réhabilitation du parc privé du territoire. Cette politique communautaire s'est concrétisée au travers d'un premier

Programme Local de l'Habitat (PLH 2005/2011) puis d'un deuxième PLH couvrant la période 2015/2021.

La volonté de la CPA est de poursuivre ce travail sur l'ensemble de la chaîne du logement en augmentant l'offre nouvelle et en intervenant sur le phénomène de vacance, relativement important dans les noyaux villageois et centres anciens du territoire.

Les rencontres avec les communes du territoire, menées courant 2014 dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, ont confirmé un volume encore important de logements énergivores, non décents et non adaptés, soit vacants soit occupés, pour lesquels il convient de poursuivre le repérage et de programmer les travaux adéquats.

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a participé à l'OPAH sur Aix-en-Provence et engagé celle sur Pertuis. Par ailleurs, elle a expérimenté deux dispositifs PIG en 2007-2009 et en 2011-2014.

Les résultats de ces deux premiers Programmes d'Intérêt Général (PIG) ont été très satisfaisants. Ils ont contribué à résorber de la vacance, produire des logements locatifs à loyers maîtrisés et réhabiliter durablement des logements indignes (résorption de l'insalubrité, traitement des situations de péril, diagnostic de présence de plomb...). 326 logements ont ainsi été réhabilités soit 181 logements relevant de propriétaires occupants et 145 logements locatifs conventionnés.

Élaborée en 2015, l'étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un nouveau PIG s'est appuyée sur les bilans des précédentes opérations et a mis en exergue plusieurs problématiques et un public-cible constitué de propriétaires occupants et bailleurs nécessitant d'être accompagnés en vue de l'amélioration de leur confort d'habitat et de réduction de leurs charges liées au logement.

Le PIG constitue le dispositif le plus adapté en terme d'intervention sur le parc privé potentiellement indigne et dégradé, exposé à la précarité énergétique, en vue d'améliorer le confort des occupants, propriétaires ou locataires.

Ce PIG « Mieux Habiter Mieux Louer » vise :

- la production de logements conventionnés et la sortie de vacance,
- le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Son champ d'application porte sur l'ensemble des 36 communes de la Communauté du Pays d'Aix. Un objectif global de 446 logements est défini sur 3 ans, sur le territoire communautaire soit :

- 220 logements relevant de propriétaires occupants,
- 226 logements relevant de propriétaires bailleurs.

Pour l'ensemble de ces propriétaires, un accompagnement sera assuré par un opérateur dédié en charge de la communication, de l'aide à la prise de décision, des diagnostics techniques et de l'aide au montage des dossiers de financement et de paiement des subventions.

Par ailleurs, 6 centres anciens présentant des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé ont été identifiés et retenus en vue d'optimiser la démarche de prospection, d'animation et d'information du dispositif auprès des propriétaires. Le PIG « Mieux Habiter Mieux Louer » prévoit donc une ingénierie renforcée sur les centres anciens de :

- Gardanne,
- Lambesc,
- Pertuis,
- Peyrolles-en-Provence,
- Trets,
- Aix-en-Provence.

L'objectif de réhabilitation dans ces secteurs renforcés se décline ainsi :

- 122 logements de propriétaires occupants,
- 135 logements de propriétaires bailleurs.

Enfin, ce PIG intègre un dispositif expérimental d'auto-réhabilitation accompagnée – ARA - prévu par l'ANAH (instruction du 6 février 2015) visant à inscrire les ménages en difficulté dans une démarche d'insertion sociale en les faisant bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux. Il est prévu d'accompagner 30 ménages sur les 3 ans au titre de l'ARA.

Pour ce PIG, la CPA met en place des équipes opérationnelles, conduites par le Bureau d'études « CitéMetrie » pour la mission de suivi et d'animation et les « Compagnons Bâisseurs Provence » pour la mission d'autoréhabilitation.

Les deux équipes opérationnelles seront amenées à engager un travail partenarial régulier avec les communes, les membres des Comités de Pilotage, des Comités Techniques, des Comités Techniques Habitat indigne, et des structures sociales et associatives.

La CPA a sollicité l'ensemble des financeurs institutionnels susceptibles d'abonder le dispositif. L'ANAH souhaite que ce PIG s'inscrive dans une convention triennale (annexée au présent rapport), laquelle permet :

- d'une part, de conforter l'engagement de l'ANAH et d'inscrire au titre du programme « Habiter Mieux » des objectifs relatifs à la lutte contre la précarité énergétique auxquels sont confrontés les propriétaires occupants,
- d'autre part, de programmer l'ensemble des co-financements et des engagements des co-partenaires sur la durée du programme au titre de l'aide aux travaux et de l'aide à l'ingénierie.

La convention traite des objectifs globaux de réhabilitation sur l'ensemble du territoire communautaire et sur le périmètre « secteurs renforcés ».

Cette convention pourra faire l'objet d'avenant si les modalités financières et juridiques devaient faire l'objet de modifications.

La CPA prend toute la mesure des réorientations de l'Anah et attribue des aides financières aux propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes ainsi qu'aux propriétaires bailleurs privés dans le cadre de leurs travaux de réhabilitation, sur le territoire communautaire.

Elle encourage les travaux engagés par les propriétaires occupants, sur conditions de ressources, à hauteur de 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah. Elle soutient les propriétaires bailleurs qui signent une convention avec l'État et s'engagent à proposer un loyer maîtrisé durant 9 ans. Elle complète la prime de réduction de loyers de l'Anah à raison de 50€/m² pour les loyers intermédiaires, 100€/m² pour les loyers conventionnés sociaux et 125€/m² pour les loyers conventionnés très sociaux (plafond évalué à 80 € m²).

Dans le cadre du PIG, les aides financières spécifiques aux « secteurs renforcés » sont majorées et se définissent ainsi :

Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, il s'agit de privilégier les réhabilitations des logements indignes et très dégradés en y encourageant des travaux lourds à la condition qu'ils soient subventionnables par l'Anah. La CPA propose, en faveur des propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes de ces secteurs renforcés, une aide aux travaux lourds, exclusivement, atteignant les 20 % du montant subventionné par l'Anah.

Pour les propriétaires bailleurs, il s'agit de remettre sur le marché immobilier locatif des logements vacants depuis plus d'un an. La CPA encourage cette démarche visant à augmenter l'offre en logements à loyers maîtrisés sur le territoire communautaire et propose de verser une prime de « sortie de vacance » aux propriétaires bailleurs privés à raison de 1.500 € (loyer intermédiaire), 2.500 € (loyer conventionné social), 5.000 € (loyer conventionné très social).

La CPA finance exclusivement les propriétaires dont les projets de travaux s'inscrivent dans le dispositif d'aide Anah et aux vues des attestations de versement de la participation de l'Anah. Elle s'engage, au titre du PIG, à réserver une dotation budgétaire d'un montant de 3.010.952 € pour les 3 années. Cette enveloppe prévisionnelle intègre :

- les aides aux travaux : 2.174.309€,
- l'ingénierie : 536.643€,
- l'aide financière destinée aux communes qui engageront des travaux d'office : 300.000€. En effet, la CPA prévoit de dédier un financement pour chaque commune, du secteur renforcé, qui engagera une procédure de lutte contre l'habitat indigne et effectuera les travaux d'office visant à sortir de l'indignité un bien diagnostiqué en tant que tel. Les crédits à mobiliser sont évalués à 100.000€/an soit 300.000€ sur la durée du dispositif.

La répartition des aides mobilisées par l'ensemble des co-financeurs, pour la durée du dispositif, est la suivante :

FINANCEURS	ANAH13	ANAH84	FART13	FART84	CPA	REGION	CONSEIL DEPARTEMENTAL 13	CONSEIL DEPARTEMENTAL 84	VILLE D'AIX	VILLE DE PERTUIS	TOTAL
Aides Travaux	2 586 335 €	937 050 €	359 500 €	52 000 €	2 474 309 €	956 545 €	358 450 €	71 080 €	350 000 €	60 000 €	8 205 269 €
Aides ingénierie	419 477 €	/	/	/	536 643 €	/	/	/	/	/	956 120 €
TOTAL	3 005 812 €	937 050 €	359 500 €	52 000 €	3 010 952 €	956 545 €	358 450 €	71 080 €	350 000 €	60 000 €	9 161 389 €

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014, modifiée, 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 la délibération n°2014_B297 du Bureau communautaire du 17 juillet 2014, relative au lancement du marché d'une mission de suivi annuel et d'animation du PIG « Mieux Habiter Mieux Louer » sur le territoire de la CPA ;

VU la délibération n°2014_A273 du Conseil communautaire du 11 décembre 2014, relative aux dispositifs d'aides à la rénovation énergétique des logements privés ;

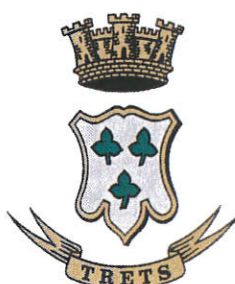
VU la délibération n°2015_A253 du Conseil communautaire du 12 novembre 2015, relative aux principes d'intervention financière dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter, Mieux Louer » avec secteurs renforcés 2016-2019 ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 3 décembre 2015.

Dispositif :

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

- **APPROUVER** la convention de programme triennale jointe en annexe du présent rapport ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à solliciter les partenaires financeurs et à signer la convention et tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.



Communauté du Pays d'Aix

Programme d'Intérêt Général - PIG

« MIEUX HABITER, MIEUX LOUER »

avec secteurs renforcés

2016 – 2019

Convention de programme triennale

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Vice-président, M. Jean-Claude FERAUD, selon l'arrêté n°2014_055 en date du 29 avril 2014, dûment habilité par délibération n°2015_B ... du Bureau communautaire du 17 décembre 2015,

et l'État, représenté par M. le préfet du département des Bouches-du-Rhône, Stéphane BOUILLON et M. le préfet du département du Vaucluse, Bernard GONZALEZ,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Stéphane BOUILLON, délégué local de l'Anah dans le département des Bouches-du-Rhône et Bernard GONZALEZ, délégué local de l'Anah dans le département du Vaucluse, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

et le Conseil régional, représenté par M....., le président du Conseil régional, dûment habilité par délibération du Conseil Régional n° en date du 2016, et dénommé ci-après « la Région »,

et le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, représenté par Martine VASSAL, la présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, dûment habilité par délibération n° en date du 2016,

et le Conseil départemental du Vaucluse, représenté par Maurice CHABERT, le président du Conseil départemental du Vaucluse, dûment habilité par délibération n° en date du 2016,

et la commune de Aix-en-Provence, représentée par son maire, Maryse JOISSAINS-MASINI, dûment habilité par délibération n° en date du 2016,

et la commune de Pertuis, représentée par son maire, Roger PELLENC, dûment habilité par délibération n° en date du 2016,

et la commune de Lambesc, représentée par son maire, Bernard RAMON, dûment habilité par délibération n° en date du 2016,

et la commune de Gardanne, représentée par son maire, Roger MEI, dûment habilité par délibération n° en date du 2016,

et la commune de Peyrolles-en-Provence, représentée par son maire, Olivier FREGEAC, dûment habilité par délibération n° en date du 2016,

et la commune de Trets, représentée par son maire, Jean-Claude FERAUD, dûment habilité par délibération n° en date du 2016,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles 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 Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône le 15 décembre 2014,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil départemental du Vaucluse le 25 septembre 2009,

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 le Programme Local de l'Habitat, arrêté en Conseil communautaire le 17 décembre 2015 dans sa délibération n°2015_A...,

Vu la délibération n°2015_B... du Bureau communautaire du 17 décembre 2015 autorisant la signature de la présente convention de programme triennale,

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	8
Article 3 – Volets d'action	9
3.1. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	9
3.1.1. Descriptif du dispositif.....	9
3.1.2. Objectifs.....	10
3.2. Volet immobilier.....	10
3.2.1. Descriptif du dispositif.....	10
3.2.2. Objectifs.....	11
3.3. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »...11	
3.3.1. Descriptif du dispositif.....	11
3.3.2. Objectifs.....	12
3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	12
3.4.1. Descriptif du dispositif.....	12
3.4.2. Objectifs.....	12
3.5. Volet Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)	13
3.5.1. Descriptif du dispositif.....	13
3.5.2. Objectifs.....	15
Article 4 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	15
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	18
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	18
5.1. Financements de l'Anah.....	18
5.1.1. Suivi et animation du PIG.....	18
5.1.2. Aides aux propriétaires.....	18
5.1.3. Montants prévisionnels de l'Anah des Bouches-du-Rhône.....	18
5.1.4. Montants prévisionnels de l'Anah du Vaucluse.....	18
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	19
5.2.1. Aides aux propriétaires.....	19
5.2.2. Montants prévisionnels.....	19
5.3. Financements de la Communauté du Pays d'Aix et maître d'ouvrage.....	19
5.3.1. Suivi et animation du PIG.....	19
5.3.2. Aides aux propriétaires.....	19
5.3.3. Montants prévisionnels.....	20
5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.....	20
5.4.1. Aides aux propriétaires.....	20
5.4.2. Travaux subventionnables.....	20
5.4.3. Montants prévisionnels.....	21
5.4.4. Modalités de versement des subventions.....	21
5.5. Financements du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône.....	22
5.5.1. Aides aux propriétaires.....	22
5.5.2. Montants prévisionnels.....	23

5.6. Financements du Conseil Départemental de Vaucluse.....	23
5.6.1. Aides aux propriétaires.....	23
5.6.2. Montants prévisionnels du Département de Vaucluse.....	24
5.7. Financements de la commune d'Aix-en-Provence.....	24
5.7.1. Règles d'application.....	24
5.7.2. Montants prévisionnels	24
5.7.3. Moyens mobilisés.....	24
5.8. Financements de la commune de Pertuis.....	24
5.8.1. Règles d'application.....	24
5.8.2. Montants prévisionnels	25
5.8.3. Moyens mobilisés.....	25
5.9. Moyens mobilisé par la commune de Lambesc	25
5.10. Moyens mobilisés par la commune de Gardanne	25
5.11. Moyens mobilisés par la commune de Peyrolles-en-Provence	25
5.12. Moyens mobilisés par la commune de Trets.....	25
Article 6 – Engagements complémentaires.....	25
Article 7 – Récapitulatif des financements des logements sur la durée du PIG.....	26
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	26
Article 7 – Conduite de l'opération.....	26
7.1. Pilotage de l'opération.....	26
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	26
7.1.2. Instances de pilotage.....	26
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	27
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	27
7.2.2. Contenu de la mission de suivi-animation.....	28
7.2.3. Contenu de la mission ARA.....	28
7.2.4. Modalités de coordination opérationnelle.....	29
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	29
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	29
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	30
Chapitre VI – Communication.....	31
Article 8 – Communication.....	31
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	32
Article 9 - Durée de la convention.....	32
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	32
Article 11 – Transmission de la convention.....	32
Annexes.....	35
Annexe 1.....	36
Tableaux des enveloppes prévisionnelles dédiées	36
au PIG « Mieux Habiter Mieux Louer » avec secteurs renforcés.....	36
Annexe 2.....	38
Périmètres des secteurs renforcés du PIG« Mieux Habiter, Mieux Louer ».....	38
Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	45
Annexe 4. Tableaux de suivi des objectifs de la convention.....	48
Annexe 5. Travaux éligibles aux aides du Département des Bouches-du-Rhône.....	49

Préambule

Le Pays d'Aix est un acteur majeur du territoire métropolitain. Son dynamisme économique et son cadre de vie attractif ont cependant contribué à générer de fortes tensions sur le marché du logement. La Communauté du Pays d'Aix regroupe 36 communes et fait partie d'une des plus vastes intercommunalités de France (étendue sur 133 300 hectares). En 2014, le territoire du Pays d'Aix comptait 388 000 habitants représentant ainsi 19% de la population des Bouches-du-Rhône. La CPA se caractérise par un territoire composé entre ville et campagne restant naturel et agricole à 80 % structuré autour d'Aix-en-provence, la ville centre.

L'équilibre social de l'habitat est une compétence obligatoire de la Communauté du Pays d'Aix (CPA). À ce titre, depuis 2002, diverses actions ont été mises en place qui visent notamment à favoriser le développement d'une offre locative sociale et la réhabilitation du parc social public et privé du territoire. Cette politique communautaire s'est concrétisée dans un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2005/2011. Un deuxième PLH, couvrant la période 2015 / 2021 est en cours d'approbation.

Au travers de sa politique en matière d'habitat, la volonté de la Communauté est ainsi de travailler sur l'ensemble de la chaîne du logement. Les actions engagées encouragent l'augmentation d'offre nouvelle de logements mais ambitionnent également de diminuer le phénomène de vacance, important dans les noyaux villageois et centres anciens du territoire. En effet, la volonté de diversification de l'offre de logements ne doit pas conduire à délaisser le parc existant. La part de construction neuve (de 1 à 1,5 % du parc de logement) montre l'ampleur de l'enjeu sur ce parc CPA. La Communauté du Pays d'Aix s'est engagée, par la mise en œuvre et le soutien de plusieurs actions (PIG, OPAH), à concourir à la production d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés dans le parc privé. Les objectifs sont doubles : ils visent à la fois à la réhabilitation des centres anciens et le développement d'une offre adaptée aux populations ayant des besoins spécifiques (populations âgées et/ou handicapées, étudiants, jeunes actifs).

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a déjà expérimenté deux dispositifs PIG, en 2007-2009 puis 2011-2014. Les résultats de ces deux premiers PIG ont été très satisfaisants. L'étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre de ce nouveau PIG s'est appuyée sur les bilans des précédentes opérations et a mis en exergue plusieurs problématiques et publics-cibles, nécessitant un accompagnement renforcé :

- 87 334 propriétaires occupants et 70 301 locataires en Pays d'Aix ;
- 87 807 personnes sont âgées de plus de 60 ans. 7 227 d'entre elles vivent en dessous du seuil de pauvreté ;
- 63 771 personnes aux ressources modestes à très modestes résident dans le parc privé potentiellement Indigne (PPPI) du Pays d'Aix. 14 756 d'entre elles habitent les communes des secteurs renforcés (7 061 propriétaires occupants et 1 716 locataires) ;
- 6 737 logements potentiellement indignes (données 2011) soit 4,8 % du parc privé. Ils concentrent généralement des ménages aux ressources modestes à très modestes ;
- des ménages vivant sous le seuil de pauvreté : 9 346 sont locataires du parc privé (23 % d'entre eux habitent sur le secteur renforcé). 5 744 sont propriétaires (21 % d'entre eux habitent en secteurs renforcés) ;
- un parc privé potentiellement indigne qui concentre 61 % des propriétaires occupants du Pays d'Aix. Ils sont estimés à 58 % sur Pertuis et à 68 % sur Peyrolles-en-Provence ;
- près de 2 500 personnes en perte d'autonomie relèvent de l'APA ;
- 12 173 logements recensés vacants en Pays d'Aix dont plus de 10 000 sur le secteur renforcé, près d'un logement sur deux du parc privé du Pays d'Aix considéré énergivore car construit il y a plus de 30 ans.

Les dispositifs relatifs à l'amélioration de l'habitat enclenchés sur le Pays d'Aix reflètent la volonté de la CPA de prévoir un cadre d'intervention approprié pour traiter au mieux les dysfonctionnements identifiés sur son territoire en matière d'habitat. Le parc privé présentant encore un volume important de logements énergivores, non décents et non adaptés, il convient d'en poursuivre le repérage et de programmer les travaux adéquats.

Au-delà du PLH, la CPA a mis en œuvre plusieurs dispositifs qui concourent à la réhabilitation et rénovation de l'habitat pour réduire la vacance, lutter contre l'insalubrité et contre la précarité énergétique ou encore contribuer à la production d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés dans le parc privé.

Au sein de l'habitat du territoire du Pays d'Aix, 6 centres anciens et centres villes se singularisent par la présence d'îlots dégradés à très dégradés ou menaçant ruine, de poches d'inconfort, d'indignité et de vacance, cumulant également des contraintes foncières et des contraintes de bâti : Aix en Provence, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles et Trets.

À l'issu 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 Communauté du Pays d'Aix, l'Anah, la Région, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et le Conseil Départemental du Vaucluse décident de réaliser le programme d'intérêt général « Mieux Habiter, Mieux Louer » avec 6 secteurs renforcés.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le PIG porte sur l'ensemble des 36 communes du Pays d'Aix, lequel territoire se situe sur deux départements (Bouches du Rhône et Vaucluse) et s'étend de Vitrolles à Saint-Paul-les-Durance et de La Roque d'Anthéron à Trets.

Le PIG « Mieux Habiter, Mieux Louer » comprend 6 secteurs renforcés dont les centres anciens présentent des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé identifiés et retenus en vue d'optimiser la démarche de prospection, d'animation et d'information du dispositif auprès des propriétaires occupants et bailleurs. Il s'agit des centres anciens d'Aix-en-Provence, de Gardanne, de Lambesc, de Pertuis, Peyrolles-en-Provence et de Trets dont les périmètres ont été déterminés par chaque commune (cf. Annexe n°2 « périmètres des centres anciens »). Les immeubles situés en vis-à-vis du périmètre du secteur renforcé peuvent bénéficier du dispositif.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Une des orientations fortes de la politique de l'habitat privé sur la CPA repose sur le renforcement de la qualité urbaine, avec la remise à niveau du parc existant, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

La CPA met en place un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) « Mieux Habiter, Mieux Louer » avec secteurs renforcés visant :

- La production de logements à loyers maîtrisés,
- Le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Aussi par délibération n°2015_B... du Bureau Communautaire du 17 décembre 2015 la CPA a décidé de lancer un Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter, Mieux Louer » avec secteurs renforcés s'inscrivant dans le prolongement du précédent et intégrant les orientations de l'Anah.

Cette procédure nécessite la mise en place d'équipes opérationnelles, dans les conditions prévues dans le chapitre III de la présente convention, sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix pour une durée de 3 ans.

La date prévisionnelle de démarrage de la mission est fixée en début d'année 2016.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

La Communauté du Pays d'Aix a choisi de mettre en place un PIG comportant, en plus des thématiques d'habitat dégradé, de précarité énergétique et d'adaptation des logements pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, une spécificité avec un large espace d'intervention accordé à la démarche d'Auto-Réhabilitation Accompagnée en lien avec la récente réforme de l'Anah (délibération n°2014-24 du 07/10/14 et instruction du 06/02/15). Cette volonté fait suite au projet expérimental initié par la CPA en 2014 (délibération 2014_B246 du 19/06/2014) dans le cadre du

dispositif d'accès pour tous aux économies d'énergie en vue de la réalisation de 10 chantiers.

Le programme est mis en œuvre par deux prestataires, retenus conformément au Code des marchés publics. Ils auront tous deux en charge des missions d'animation du PIG. Le prestataire ARA exercera, en plus, une prestation d'accompagnement et encadrement technique des travaux réalisés en auto-réhabilitation prévu au volet n°3.5. du chapitre III. L'opérateur retenu au titre du suivi-animation pilotera le dispositif.

Les opérateurs assureront des missions d'assistance aux particuliers souhaitant améliorer leur logement, pour l'élaboration de leur dossier de demande d'aides, et devront traiter les situations d'insalubrité, d'indécence ou de péril selon trois volets, juridique, technique et social.

Il est imposé aux opérateurs retenus une obligation de résultats et des objectifs quantitatifs globaux déclinés par volets d'actions :

- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Lutte contre la précarité énergétique,
- L'immobilier englobant la production des logements à loyers maîtrisés et la sortie de vacance,
- L'autonomie de la personne,
- L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

Article 3 – Volets d'action

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

3.1.1. Descriptif du dispositif

Aujourd'hui, l'éradication de l'habitat indigne et très dégradé et la lutte contre l'indécence restent des priorités nationales, confortées par la mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO).

Le caractère purement incitatif des actions déjà menées et les limites de certaines actions de médiation nécessite une réflexion sur la mise en œuvre d'actions coercitives lorsque celles-ci s'imposent.

Il convient de traiter conjointement les situations d'habitat indécents et d'habitat insalubre et d'apporter une « solution-réhabilitation » aux :

- logements locatifs occupés ne répondant pas aux normes de décence au titre du RSD,
- immeubles ou îlots totalement insalubres, sans bien ni maître, menaçant ruine,
- logements occupés par des locataires ou propriétaires occupants âgés ou dépendants,
- logements ayant fait l'objet de mesures de constatation de concentration en plomb (constat de risque d'exposition au plomb – Crep),
- logements du patrimoine communal à vocation locative.

Dans le cas de logements insalubres, l'équipe opérationnelle en charge du « suivi-animation » du PIG devra prendre des contacts directs avec les propriétaires pour effectuer des visites et établir un diagnostic des situations d'insalubrité et les inciter à mettre en œuvre les projets. Ce diagnostic devra comporter des conclusions sur le caractère remédiable, ou non, de l'insalubrité et les travaux à envisager.

Pour la bonne exécution des travaux, des solutions complémentaires devront être recherchées pour permettre, d'une manière générale, aux propriétaires de financer le reste à charge et d'assurer l'avance des subventions, le cas échéant.

Les équipes opérationnelles auront en charge de :

- formaliser leur 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),

- réaliser les Constats de Risque d'Exposition au Plomb,
- évaluer les travaux à réaliser et les besoins éventuels de relogement,
- aider à la recherche de solutions de relogement,
- mobiliser de l'autorité compétente (Maire et Préfet en lien avec l'instance de suivi du PDLHI) en cas de refus du propriétaire de monter un projet de réhabilitation en mode incitatif,
- saisir le Procureur de République en cas de location de logements ne répondant pas aux normes de décence.

Elle(s) devra(ont) par ailleurs, engager un travail partenarial fort et régulier avec les communes, les centres communaux d'action sociale, les services Logement ou Urbanisme, l'Agence Régionale de Santé, les services Hygiène et Santé des communes, la CAF, les milieux associatifs et institutionnels (ADIL 13 et 84, Espace Info Énergie, le service énergie de la CPA...).

À cet effet, il sera demandé à l'équipe opérationnelle « suivi-animation » du PIG de mettre en place et d'animer d'un Comité Technique Habitat Indigne visant à optimiser l'articulation des compétences et moyens de chaque professionnel impliqué dans la lutte contre l'habitat très dégradé et indigne, afin de traiter la situation aussi bien techniquement, financièrement, juridiquement que socialement, et d'articuler la phase incitative et les procédures coercitives (injonctions, mises en demeure et arrêtés).

3.1.2. Objectifs

L'objectif est de 240 logements faisant l'objet d'un diagnostic d'insalubrité et de 120 logements réhabilités répartis ainsi :

- 65 logements indignes relevant de propriétaires bailleurs et occupants,
- 55 logements très dégradés relevant de propriétaires bailleurs et occupants.

3.2. Volet immobilier

3.2.1. Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, en particulier dans le Programme Local de l'Habitat, ce volet immobilier se décline ainsi :

La Production de logements à loyers maîtrisés

Les subventions aux propriétaires s'inscrivent dans une logique de contrepartie sociale. Elles contribuent à la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé, comptabilisés au titre de l'article 55 de la Loi SRU. Cette offre complète les mécanismes du marché immobilier en faveur des foyers les plus modestes. Il s'agit de présenter aux propriétaires bailleurs une information complète, financière et fiscale, sur les avantages du conventionnement de façon à les inciter à conventionner les logements réhabilités.

En effet, la CPA compte 12.173 logements vacants. Cette situation pose des problèmes en termes de dégradation du patrimoine et d'image des centres anciens. Par ailleurs, l'analyse du marché du logement fait apparaître des niveaux de loyers élevés dans le parc privé. La production d'une offre locative à loyer maîtrisé reste donc un enjeu prioritaire dans un contexte du marché toujours plus tendu.

La Communauté du Pays d'Aix souhaite renforcer l'attractivité du loyer conventionné par rapport au loyer intermédiaire : elle apporte une prime de réduction de 100€/m² pour un loyer conventionné social, de 125€/m² pour un loyer conventionné très social, contre 50€/m² pour un loyer intermédiaire.

Afin de répondre aux attentes soulevées par les communes sur la question du patrimoine communal dégradé, une attention particulière sera portée, par l'opérateur, au traitement de ce bâti en vue de le réhabiliter et de le mettre sur le marché sous forme de logements conventionnés.

Il sera également demandé à l'opérateur de porter à la connaissance des propriétaires bailleurs dont le projet de travaux n'est pas subventionnable, la possibilité de signer « une convention sans travaux » avec l'Anah pour bénéficier d'une déduction fiscale spécifique de ses revenus fonciers bruts tirés de la location et de l'informer qu'il s'engage à louer son logement pour une durée minimale de six ans à des locataires, désignés par un opérateur et répondant à des conditions

de ressources ; ce dispositif de conventionnement sans travaux s'appliquant aussi bien aux logements vacants que lors du renouvellement du bail avec un locataire en place. A titre indicatif, sur la période du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2015, 15 logements ont été conventionnés sans travaux sur le territoire communautaire.

La sortie de vacance

La vacance constitue le potentiel traditionnel de réhabilitation et de production de logements à loyers maîtrisés le plus important. La CPA, la Région et les Départements soutiennent la mobilisation du parc vacant. Les primes octroyées favorisent la production de loyers conventionnés et le traitement de l'habitat indigne ou dégradé vacant, véritables « verrues » du centre ancien.

L'opérateur devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation, avec l'appui des communes. L'intervention pourra aller du simple mailing à l'attention des propriétaires de logements vacants, à l'accompagnement de la commune pour l'acquisition foncière de biens apparemment abandonnés ou la mise en œuvre de procédures coercitives.

La CPA met en place un dispositif de « primes de sortie de vacance » pour les logements vacants depuis plus d'un an et situés en secteur renforcé : 1.500€ pour un logement produit en « loyer intermédiaire » (LI), 2.500€ pour un logement conventionné social (LCS), 5.000€ pour un logement conventionné très social (LCTS).

L'opérateur mobilisera les propriétaires de logements vacants afin de remettre ces logements sur le marché locatif conventionné et le marché locatif libre.

3.2.2. Objectifs

L'objectif global de 226 logements à loyer maîtrisés participant à la production d'une offre nouvelle est réparti comme suit :

- ✓ 69 logements à loyer intermédiaire,
- ✓ 107 logements à loyer conventionné social,
- ✓ 50 logements à loyer conventionné très social.

L'objectif global relatif à la mise sur le marché immobilier de logements vacants est estimé à 420 logements dont 120 environ sont inclus dans l'objectif de production de logements conventionnés.

3.3. 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 constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) rectifié par le décret 2014-1740 du 29/12/14.

3.3.1. Descriptif du dispositif

Maîtriser les dépenses d'énergie nécessite de réaliser des économies en diminuant les besoins de chaque logement tout en faisant appel à des équipements performants. La précarité énergétique en centre ancien relève de la conjonction de deux facteurs : la présence de bâtiments énergivores ne présentant pas ou peu de dispositifs d'isolation et la présence d'une population aux ressources modestes pour laquelle les dépenses énergétiques représentent une part importante du budget.

L'étude pré-opérationnelle révèle l'existence de situations effectives de consommations énergétiques importantes. 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. 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 seront établies par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE. Elles permettront de connaître la consommation conventionnelle en Kwh/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.

En accord avec chaque propriétaire, il sera donc procédé à :

- la réalisation de l'évaluation thermique de chaque projet, avant et après travaux,
- la sensibilisation et l'information du propriétaire sur les travaux nécessaires et utiles pouvant permettre de réaliser des économies d'énergies dans son logement,
- aux préconisations à mettre en œuvre afin d'améliorer les performances du bâtiment ou du logement et le gain énergétique.

3.3.2. Objectifs

L'objectif global fixé dans le cadre de ce PIG est de permettre l'amélioration énergétique de 160 logements :

- ✓ 80 logements relevant de propriétaires occupants,
- ✓ 80 logements relevant de propriétaires bailleurs.

3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.4.1. Descriptif du dispositif

Selon l'étude pré-opérationnelle, 33 % des plus de 60 ans du Pays d'Aix disposent de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA). 16 % d'entre eux habiterait en secteur renforcé. Selon le fichier Filocom, la part des plus de 60 ans représente 60% des propriétaires occupants modestes et pauvres éligibles aux aides de l'ANAH.

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour faciliter l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agit de permettre à ce public de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Ce volet s'appuie sur le dispositif conduit par l'ANAH, lequel associé au plan d'actions commun avec la CNAV vise à structurer les modalités de repérage des personnes et d'intervention en urgence, à simplifier le parcours des demandeurs, à élaborer un diagnostic commun à tous les financeurs et à favoriser des travaux de qualité en lien avec les entreprises du bâtiment.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- l'identification des ménages éligibles auprès des partenaires sociaux : CCAS, mairies, associations, CARSAT, MSA, CAF ...
- la réalisation de diagnostics autonomie incluant les préconisations de travaux, et de simulations financières,
- la mobilisation des aides complémentaires de droit commun : MDPH, CARSAT, MSA, CAF

3.4.2. Objectifs

L'objectif global à atteindre pendant la durée de ce PIG est de 80 logements ainsi répartis :

- ✓ 60 logements de propriétaires occupants en perte d'autonomie,
- ✓ 20 logements relevant de propriétaires bailleurs à adapter à la perte d'autonomie du locataire.

3.5. Volet Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

3.5.1. Descriptif du dispositif

La décision d'engager une réhabilitation de son habitat est un acte important qui peut être sécurisée dès lors qu'un accompagnement du ménage et un encadrement du chantier sont garantis.

L'auto-réhabilitation accompagnée permet de s'adapter aux différentes situations sociales rencontrées et aux besoins des ménages les plus fragiles. Elle vise à toucher les personnes les plus en difficultés, pour lesquelles il est difficile de verbaliser leurs difficultés dans leur logement, leur absence de confort et leurs conditions d'habitat très dégradé. Dans la majorité des situations, la situation sociale, la complexité des dossiers de demandes de subvention, le manque d'information sur les aides existantes, la crainte de devoir suivre un chantier, le manque de solvabilité pour effectuer les avances et l'absence de fonds propres pour compléter le montage financier amène souvent les propriétaires à ne pas aller au bout du projet.

L'accompagnement des propriétaires occupants nécessite une approche globale et un travail de proximité afin d'amener ces derniers à passer d'une logique de « petites réparations » à la mise en œuvre d'un projet global de réhabilitation intégrant, d'une part, l'amélioration du cadre de vie, mais également la mise aux normes et la maîtrise des charges afin de les accompagner vers les dispositifs de droit commun (aides financières et accès aux droits).

Depuis 2006, l'Anah finance l'auto-réhabilitation encadrée ou accompagnée par des organismes agréés (décret 2005-1449 du 25 novembre 2005). La délibération n°2014-24 du 7/10/2014 de l'Anah et les instructions du 6 février 2015 relatives au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation accompagnée reconnaissent que la participation du ménage aux travaux permet d'optimiser l'impact du projet au regard de sa capacité financière en générant soit une diminution du coût global du projet initial, soit de réaliser un projet de plus grande ampleur sans accroissement du coût global du projet initial mais surtout de permettre l'adhésion et la participation active du ménage au projet tout en faisant jouer les mécanismes d'inclusion sociale.

L'instruction du 6 février 2015 relative au « financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation » précise qu'il s'agit pour l'instant d'un dispositif expérimental qui fera l'objet d'un travail de suivi et d'évaluation.

Ce dispositif vise ainsi à inscrire les ménages en difficulté dans une démarche d'insertion sociale en les faisant bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique la réalisation de travaux en auto-réhabilitation devant répondre avant tout à une finalité économique, à l'initiative du ménage lui-même.

Les travaux réalisés en auto-réhabilitation subventionnables par l'Anah sont ceux que les propriétaires occupants décident, en cohérence avec la finalité du projet global, de réaliser eux-mêmes, sans intervention d'un professionnel du bâtiment et dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées. Ces travaux impliquent, sur le ou les postes concernés, un apport en industrie significatif de la part du propriétaire ayant pour but d'optimiser l'impact du projet au regard de la capacité financière du ménage.

Dans le cas des propriétaires de ressources très modestes connaissant de graves difficultés d'insertion, la démarche d'auto-réhabilitation peut également être engagée à l'initiative d'une autorité compétente en vue de susciter l'adhésion et la participation active du ménage au projet et ce, dans un objectif plus global de réinsertion sociale.

L'Anah finance ces travaux seulement si le projet de réinsertion sociale et la réalisation des travaux d'auto-réhabilitation bénéficient de financements suffisants et d'un suivi personnalisé par les acteurs sociaux, y compris après la fin des travaux. L'Anah insiste fortement sur le volet accompagnement et encadrement technique du ménage propriétaire.

Les travaux réalisés en auto-réhabilitation peuvent bénéficier d'un financement Anah, et le cas échéant, être pris en compte dans le calcul du gain énergétique minimal d'éligibilité à l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) des logements privés, à la condition que le ménage bénéficie d'un accompagnement par un opérateur spécialisé, pour la conception, la réalisation de la globalité du projet, la réalisation de travaux dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation du programme d'actions.

Le nouveau dispositif ARA poursuit plusieurs objectifs :

- **Une optimisation de l'impact du projet au regard de la capacité financière du ménage.**

- **Une meilleure articulation avec les prestations d'accompagnement habituelles.**

Le ménage bénéficie d'un accompagnement à deux niveaux :

- d'une part, la prestation habituelle de suivi-animation d'ingénierie programmée dans le cadre du PIG,
- et d'autre part, l'accompagnement et l'encadrement technique par un organisme agréé pour la réalisation des travaux des travaux en auto-réhabilitation.

- **Une nouvelle définition des coûts de travaux réalisés**

Les missions de l'organisme en charge de l'auto-réhabilitation sont clairement définies par la délibération n°2014-24 du 7 octobre 2014 de l'Anah.

Une charte d'engagement pour l'accompagnement et l'encadrement technique de travaux réalisés en auto-réhabilitation fixe le contenu de la prestation et ses modalités. Elle impose à l'organisme de s'engager à fournir au ménage une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation conforme aux prescriptions de l'Anah. Un contrat accompagne cette charte. Signé par le ménage propriétaire et l'organisme d'auto-réhabilitation, il définit les missions délivrées et le coût de la prestation délivrée par l'organisme.

Une charte d'engagement et un contrat accompagné d'une fiche synthétisant le contexte d'intervention global et les conditions de réalisation des travaux en auto-réhabilitation lient les deux parties : le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation. Ce dernier s'engage à :

- s'assurer que la réalisation des travaux en auto-réhabilitation est conforme à la finalité technique, sociale et financière du projet dans son ensemble et vérifier que les dispositions prévues en la matière par la réglementation Anah sont respectées.
- dispenser un savoir-faire technique auprès des bénéficiaires pour la réalisation des travaux d'auto-réhabilitation,
- garantir le respect de l'intégrité du bâti et des règles de sécurité, ainsi que la qualité des travaux d'auto-réhabilitation.
- veiller à la sécurisation de l'opération dans la durée par le respect des lois et règlements applicables au chantier et aux personnes y participant et qu'il ne soit pas recouru au travail clandestin.
- assurer la transparence la plus totale sur les financements et partenariats intervenant dans le montage de l'opération. Agir avec les partenaires connus et acceptés par le ménage pendant la durée de l'action,
- fournir à l'Anah, à sa demande et à l'achèvement de l'opération, une version actualisée de la fiche de synthèse auto-réhabilitation ou tout autre document justifiant les compétences et garanties requises par la charte.

Les objectifs recherchés sont donc de :

- Toucher les publics les plus en difficulté,
- Impliquer des propriétaires occupants dans l'évolution de leur situation,
- Faire émerger les besoins spécifiques des populations défavorisées en matière de mal logement et de précarité énergétique en les accompagnants dans le diagnostic de projets de rénovation,
- Accompagner et sécuriser les pratiques d'auto-réhabilitation par des procédures mises en œuvre et garanties par un opérateur professionnel,
- Mobiliser un ménage sur un projet global et long,
- Rendre possible des projets de rénovation par un apport en industrie du ménage lui-même,

- Réaliser des projets plus ambitieux que ce que les finances ou les capacités techniques du ménage n'auraient pu permettre,
- Réaliser un plus grand nombre de rénovations.

Au-delà de l'auto-réhabilitation technique du logement, le chantier permettra de travailler à la réalisation d'objectifs tels que :

- La valorisation des personnes accompagnées qui peuvent réaliser un projet concret aux résultats immédiatement visibles,
- La lutte contre la précarité énergétique en accompagnant la famille sur une meilleure analyse de ses factures et sur les acquisitions de gestes favorisant les économies d'énergie,
- La sensibilisation aux impacts du défaut d'entretien du logement sur le long terme et donc la durabilité des travaux d'amélioration entrepris,
- La sensibilisation aux conséquences de l'entretien du logement sur la santé et la prévention des risques liés à l'utilisation de produits néfastes pour la santé, et pour l'environnement,
- L'insertion sociale des personnes.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs quantitatifs du volet ARA sont inclus dans les objectifs globaux. Il est prévu 30 logements réhabilités sur la durée du PIG : 25 logements « propriétaires Occupants » et 5 logements « Propriétaires Bailleurs ». Ils sont détaillés dans le tableau en annexe n°3.

Article 4 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de réhabilitation sont évalués à 446 logements minimum (objectif de 30 logements au titre de l'ARA inclus) :

- ✓ 220 logements occupés par leur propriétaire,
- ✓ 226 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés.

Ils sont détaillés ci-après ainsi que dans le tableau en annexe n°4.

- **En matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, 240 logements faisant l'objet d'un diagnostic insalubrité dont 120 répartis ainsi :**
 - 65 logements indignes relevant de propriétaires bailleurs et occupants,
 - 55 logements très dégradés relevant de propriétaires bailleurs et occupants,
- **En matière de lutte contre la précarité énergétique :**
 - 80 logements occupés par des propriétaires occupants,
 - 80 logements relevant de propriétaires bailleurs,
- **En matière de travaux en faveur de l'autonomie de la personne :**
 - 60 logements occupés par leurs propriétaires,
 - 20 logements relevant de propriétaires bailleurs,
- **En matière de logements nécessitant des travaux relatifs à la sécurité et la salubrité :**
 - 25 logements occupés par des propriétaires occupants,
 - 61 logements relevant de propriétaires bailleurs.

L'objectif global de 226 logements à loyer maîtrisés participant à la production d'une offre nouvelle est réparti comme suit :

- ✓ 69 logements à loyer intermédiaire,
- ✓ 107 logements à loyer conventionné social,
- ✓ 50 logements à loyer conventionné très social.

L'objectif global relatif à la mise sur le marché immobilier de logements vacants est estimé à 420 logements dont 120 environ sont inclus dans l'objectif de production de logements conventionnés.

Un objectif de production de logements faisant l'objet d'un conventionnement sans travaux a été estimé à 10 logements par an soit un objectif global sur la durée du dispositif de 30 logements et sur l'ensemble du territoire communautaire.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés ».

	2016	2017	2018	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	27	40	53	120
dont PB	12	21	32	65
dont PO	15	19	21	55
• dont logements indignes PO	6	9	10	25
• dont logements indignes PB	7	13	20	40
• dont logements très dégradés PO	9	10	11	30
• dont logements très dégradés PB	5	8	12	25
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	32	51	78	161
Autres logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	37	54	74	165
• dont aide pour l'autonomie de la personne	9	20	31	60
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART	19	26	35	80
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	52	73	101	226
• Dont loyer intermédiaire	15	23	31	69
• Dont loyer conventionné social	25	34	48	107
• Dont loyer conventionné très social	12	16	22	50

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Les opérateurs retenus par la CPA, conduiront ce dispositif, pour une durée de 36 mois à compter de la date de signature de la convention triennale.

Le montant du marché relatif à la mission de suivi-animation s'élève à 612.350€ HT soit 734.820€ TTC.

Le montant du marché relatif à la mission ARA s'élève à 221.300€ HT, l'opérateur n'étant pas soumis à la TVA.

Le montant global du marché s'élève à 833.650€ HT soit 956.120€ TTC.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Suivi et animation du PIG

L'Anah s'engage à accorder une subvention pour les missions de suivi-animation du PIG.

Conformément aux dispositions de l'instruction Anah du 12 juillet 2005 relative à l'ingénierie, la subvention sera calculée à hauteur de 35% du coût de l'équipe, plafonné à 250.000€ hors taxes par an.

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.

5.1.2. Aides aux propriétaires

L'Anah s'engage à programmer ses crédits alloués au PIG sous réserve de l'obtention des enveloppes budgétaires.

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.

5.1.3. Montants prévisionnels de l'Anah des Bouches-du-Rhône

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3.005.812 € déclinés ainsi sur la durée du PIG :

- 2016 : 510.853 €
- 2017 : 860.456 €
- 2018 : 1.634.503 €

5.1.4. Montants prévisionnels de l'Anah du Vaucluse

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 937.050 € déclinés ainsi sur la durée du PIG :

- 2016 : 123.840 €
- 2017 : 280.615 €
- 2018 : 532.595 €

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

5.2.1. Aides aux propriétaires

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'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 l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART modifié par le décret du 2014-1740 du 29/12/14.

5.2.2. Montants prévisionnels

Pour l'Anah des Bouches-du-Rhône, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « Habiter Mieux » pour la période 2016-2019 sont de 359.500 € maximum ainsi répartis :

- 2016 : 54.500 €
- 2017 : 108.700 €
- 2018 : 196.300 €

Pour l'Anah du Vaucluse, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « Habiter Mieux » pour la période 2016-2019 sont de 52.000 € maximum ainsi répartis :

- 2016 : 10.000 €
- 2017 : 15.000 €
- 2018 : 27.000 €

5.3. Financements de la Communauté du Pays d'Aix et maître d'ouvrage

5.3.1. Suivi et animation du PIG

La CPA s'engage à financer le suivi-animation du programme dont les missions sont décrites à l'article 7.2 du chapitre V de la présente convention et font l'objet d'un marché distinct de la présente convention. La CPA finance la part de coût des équipes restant à sa charge après déduction de la subvention accordée par l'Anah et le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône.

5.3.2. Aides aux propriétaires

Pour accompagner sa politique en matière de parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, la CPA a mis en place un dispositif d'aides destinées aux propriétaires privés, occupants et bailleurs de logements conventionnés en vue de la réhabilitation de leur logement en matière d'énergie et d'habitat.

L'aide, en complément de l'Anah, et en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé des bailleurs de logements conventionnés et des propriétaires occupants modestes :

- **L'aide aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés :**

Prime de réduction de loyer de 50 €/m² pour les logements intermédiaires, de 100 €/m² pour les logements conventionnés sociaux et de 125 €/m² pour les logements très sociaux (plafonnement à 80 m²). Cette prime est fonction de la typologie de logements conventionnés et des travaux définis par l'Anah (travaux lourds, d'amélioration, autonomie de la personne...), permettant ainsi de débloquer et optimiser la prime de l'Anah (multipliée par trois sur les logements conventionnés social et très social).

- **L'aide aux propriétaires occupants modestes et très modestes :**

Financement à hauteur de 10 % du montant de la dépense subventionnée en complément de l'aide de l'Anah (selon les plafonds de ressources établis annuellement) en fonction des travaux éligibles et des priorités définies par l'Anah dans le cadre du programme d'actions annuel.

L'aide en complément de l'ASE du programme « Habiter Mieux » :

La prime est de 500 € à destination du public propriétaire occupant éligible à l'ASE.

En secteurs renforcés uniquement, la CPA met en place :

- Une « prime de sortie de vacance » pour les 120 logements vacants depuis plus d'un an prévus dans l'objectif du PIG : 1.500€ pour un logement produit en « loyer intermédiaire », 2.500€ pour un logement conventionné social, 5.000€ pour un logement conventionné très social,
- Une **majoration de son aide pour le financement des travaux lourds entrepris par les propriétaires occupants** dans le cadre de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés : financement à hauteur de 20 % du montant de la dépense subventionnée en complément de l'aide de l'Anah,
- Un financement dédié aux travaux d'office engagés par une commune dans le cadre d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne. Les crédits à mobiliser sont évalués à 100.000€/an.

5.3.3. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage se portent à 3.010.952 € soit pour :

- 2016 : 788.042 €
- 2017 : 976.241 €
- 2018 : 1.246.669 €

5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

5.4.1. Aides aux propriétaires

Conformément au cadre d'intervention en matière d'Habitat délibéré le 12 décembre 2014, la Région peut participer financièrement aux projets des propriétaires occupants très modestes et aux propriétaires bailleurs (conventionnement LCS et LCTS) à hauteur de 50% des aides attribuées par la Communauté du Pays d'Aix, maître d'ouvrage.

Les aides régionales permettent 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 porte sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Ainsi, la Région contribuerait à objectif global de réhabilitation de 315 logements.

5.4.2. Travaux subventionnables

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.

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 est 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.

Ainsi, en complément des aides de la CPA, les aides de la Région se déclinent comme suit :

Aides aux Propriétaires bailleurs si gains > à 50% d'économie d'énergie

Aide de réduction de loyer correspondant à 50% de celle de la CPA soit : 50 €/m² pour les logements conventionnés sociaux et 62 €/m² pour les logements très sociaux (plafonnement à 80 m²).

Une Prime de transition énergétique est mobilisable si le niveau atteint est BBC rénovation, c'est-à-dire qui consomme moins 64 kW hep/m²/an : + 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €

Aides aux Propriétaires occupants très modestes si gains > à 38% d'économie d'énergie

Financement à hauteur de 5 % du montant de la dépense subventionnée en complément de l'aide de la CPA (selon les plafonds de ressources Anah en vigueur). Sauf pour les travaux adaptation : aide de 10% du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €, qui n'est pas conditionnée à un gain énergétique.

Deux primes de performance énergétique sont mobilisables :

Prime « facteur 2 »	+ 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €, si le niveau de performance atteint est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie
Prime de « transition énergétique » (possible pour les POM)	+ 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 € si le gain est BBC rénovation

En secteurs renforcés uniquement, la Région met en place :

- Une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant et indigne ou très dégradé (potentiellement 65 logements LHI TD prévus dans l'objectif du PIG) : + 5% du montant des travaux pour un logement conventionné social et/ou très social.

5.4.3. Montants prévisionnels

La Région s'engage à accorder, dans la limite des dotations disponibles, une subvention pour sa participation aux travaux d'amélioration de l'habitat pour un montant prévisionnel de 956.545 € sur la période du PIG selon l'échéancier suivant présenté en annexe 1 :

- 2016 : 214.261 €
- 2017 : 307.886 €
- 2018 : 434.398 €

5.4.4. Modalités de versement des subventions

La CPA effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés dans les conditions définies par la convention de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la CPA de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région. La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation d'un dossier de demande de remboursement transmis par le maître d'ouvrage, la CPA, répondant au règlement financier de la région et sur présentation d'un état comptable des dépenses engagées et réglées pour son compte par la CPA et visé par le Président et par le comptable du Trésor Public.

5.5. Financements du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône intervient en application de ses critères d'intervention en OPAH et PIG, adoptés par délibération n°95 du 22 juillet 2011 et ajustés lors de la délibération n°167 du 29 octobre 2012.

Il est, par ailleurs, signataire du « Contrat Local d'Engagement » (CLE) contre la précarité énergétique des logements énergivores, et ce, aux côtés de l'Etat, de l'ANAH et de la CPA. Ce dispositif cible les propriétaires occupants modestes et les propriétaires bailleurs qui engagent des travaux favorisant un gain énergétique minimal de 25 à 35 %.

Les aides du Conseil Départemental aux propriétaires occupants modestes et très modestes et aux propriétaires bailleurs en loyer conventionné social sont attribuées pour accompagner les travaux éligibles et détaillés en annexe.

5.5.1. Aides aux propriétaires

◆ L'aide octroyée aux propriétaires occupants modestes et très modestes

- prend la forme d'une prime de 1 300 à 2 000 € (en fonction des revenus des ménages) pour accompagner les travaux d'étanchéité, d'isolation et d'économies d'énergie. Les plafonds de ressources pris en compte sont ceux retenus par l'Anah et sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.
- s'élève à 1 500 € de prime pour accompagner les travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements.
- est majorée de 250 € (étiquette énergie E), 500 € (étiquette énergie D) ou 800 € (étiquette énergie C). Cette prime est versée sur la base d'un diagnostic de performance énergétique avant et après travaux.

Nota : 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 à l'économie d'énergie (sauf pour les propriétaires occupants très sociaux).

◆ L'aide octroyée aux propriétaires bailleurs de Logements en Conventionnement Social (LCS)

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 :

- maîtriser, voire réduire, la facture associée aux consommations d'énergie et d'eau des locataires,
- favoriser 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,
- remettre sur le marché des logements vacants et concourir à leur mise aux normes de sécurité et d'amélioration,
- adapter des logements aux besoins spécifiques (travaux d'extension ou de restructuration).

La prime accordée s'élève à :

- 2.000 € pour accompagner les travaux favorisant un gain minimal de 2 classes énergétiques sur la base d'un DPE avant et après travaux,
- 2.000 € pour accompagner les travaux d'adaptation du logement à l'âge ou à l'handicap,
- 1.000 € pour favoriser la sortie de vacance depuis plus d'1 an,
- 3.000 € pour accompagner les travaux de sécurité, de mise aux normes, d'amélioration du logement en sortie de vacance, ainsi que ceux nécessaires à l'extension ou la restructuration du logement,

◆ L'aide octroyée aux propriétaires bailleurs de Logements en Conventionnement Très Social (LCTS) destinés au public PDALPD

Afin de répondre aux besoins en logements locatifs des ménages disposant de faibles revenus, relevant du Plan

Département d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), le Département soutient financièrement les travaux engagés sur les logements du parc privé, vacants depuis plus d'1 an et appelés à être conventionnés en LCTS (Logements Conventionnés Très Sociaux).

La prime accordée s'élève à 2.000 € pour accompagner cette sortie de vacance supérieure à 1 an.

Le Département précise que les propriétaires bailleurs 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 la sortie de vacance. Les travaux engagés doivent porter sur un coût d'opération hors taxes représentant a minima 4 fois le montant de l'aide départementale octroyée hors prime à la sortie de vacance.

➤ **Modalités de pré financement des aides départementales aux travaux**

Les aides départementales seront pré-financées par la Communauté du Pays d'Aix (CPA) auprès des propriétaires, 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.

La CPA 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 le Président de la CPA et le comptable du Trésor Public.

Le courrier de notification de la subvention globale Communauté du Pays d'Aix / Département, adressé par la CPA aux propriétaires concernés, devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre la CPA et le Département, et devra comporter le logo du Département.

5.5.2. Montants prévisionnels

Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône marque sa volonté de contribuer à la réussite du PIG « Mieux Habiter Mieux Louer » et d'aider financièrement 175 propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration d'habitat soit 130 propriétaires occupants et 45 propriétaires bailleurs.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône se portent à 358.450 € et se répartissent ainsi :

- 2016 : 119.484 €
- 2017 : 119.483 €
- 2018 : 119.483 €

Toutefois, il précise qu'il procèdera, en début de programme, exclusivement à l'engagement des montants correspondants aux années 2016 et 2017 soit 238.967 €. Il appréciera, au regard du bilan intermédiaire produit à l'issue des deux premières années, le niveau de réajustement de l'aide du Conseil Départemental.

5.6. Financements du Conseil Départemental de Vaucluse

5.6.1. Aides aux propriétaires

◆ **L'aide octroyée aux propriétaires bailleurs**

Conformément à la délibération n°2013-1112 du 20 décembre 2013, le Département du Vaucluse apporte son soutien dans le cadre des OPAH pour des opérations de réhabilitation porté par des propriétaires bailleurs souhaitant produire des logements privés conventionnés sociaux ou très sociaux, et financés par l'ANAH.

Le taux de subvention est fixé à 5 % du montant H.T. des travaux subventionnables retenus par l'ANAH.

◆ **L'aide octroyée aux propriétaires occupants**

Dans le cadre du Contrat Local d'Engagement de Vaucluse, signé le 13 décembre 2011 et son avenant signé le 31 décembre 2013, le Département de Vaucluse peut apporter une aide complémentaire et forfaitaire à l'Aide de Solidarité

Ecologique de l'Etat pour les propriétaires occupants d'un montant de 260€.

5.6.2. Montants prévisionnels du Département de Vaucluse

Le Conseil Départemental de Vaucluse interviendra financièrement à hauteur de 71.080 € pour les trois années du PIG.

Il cible ses aides sur 31 dossiers ainsi répartis :

- 8 dossiers de propriétaires occupants dans le cadre du programme « Habiter Mieux »,
- 23 dossiers de propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Etat soit 15 en LCS et 8 en LCTS.

5.7. Financements de la commune d'Aix-en-Provence

5.7.1. Règles d'application

La Ville d'Aix-en-Provence souhaite poursuivre l'action d'amélioration de l'habitat au travers du PIG communautaire. Conformément à la nouvelle convention de réhabilitation urbaine confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires, la Ville d'Aix-en-Provence poursuit la mission du Fonds d'Aide à la Restauration et renforce son aide en faveur des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs et prend en compte les modalités d'attribution prévues par l'ANAH et par le règlement du FAR.

5.7.2. Montants prévisionnels

La Ville d'Aix-en-Provence une enveloppe financière globale de 350.000 € sur la durée du PIG comme indiqué ci-dessous et dans le tableau figurant en annexe 1 :

- 2016 : 150.000 €
- 2017 : 100.000 €
- 2018 : 100.000 €

5.7.3. Moyens mobilisés

La ville d'Aix-en-Provence s'engage à mettre gracieusement à la disposition de l'opérateur retenu, un local, équipé d'un poste téléphonique et d'un accès internet, destiné à la tenue des permanences, définies à raison d'une journée ou de deux demi-journées/mois durant toute la durée du programme.

La ville d'Aix-en-Provence s'engage également à dégager le temps pour l'organisation et la co-animation des réunions publiques et de toute autre réunion nécessaire au bon déroulement du dispositif.

5.8. Financements de la commune de Pertuis

5.8.1. Règles d'application

La Ville de Pertuis choisit de cibler son intervention financière sur la catégorie « propriétaires occupants » soit sur:

- 19 propriétaires modestes,
- 6 propriétaires très modestes.

Elle souhaite davantage intervenir sur les travaux en faveur de « l'autonomie à la personne » (15%) et de la « lutte contre la précarité énergétique » (15%).

Le financement consacré aux « travaux lourds » et aux travaux liés à la « sécurité, salubrité » est porté à 5 % du montant subventionnable par l'ANAH.

5.8.2. Montants prévisionnels

La Ville de Pertuis prévoit une enveloppe financière globale de 60.000 € sur la durée du PIG comme indiqué dans le tableau figurant en annexe 1 :

- 2016 : 20.000 €
- 2017 : 20.000 €
- 2018 : 20.000 €

5.8.3. Moyens mobilisés

La ville de Pertuis s'engage à mettre gracieusement à la disposition de l'opérateur retenu, un local, équipé d'un poste téléphonique et d'un accès internet, destiné à la tenue des permanences, définies à raison d'une journée ou de deux demi-journées/mois durant toute la durée du programme.

La ville de Pertuis s'engage également à dégager le temps pour l'organisation et la co-animation des réunions publiques et de toute autre réunion nécessaire au bon déroulement du dispositif.

5.9. Moyens mobilisé par la commune de Lambesc

La ville de Lambesc s'engage à mettre gracieusement à la disposition de l'opérateur retenu, un local, équipé d'un poste téléphonique et d'un accès internet, destiné à la tenue des permanences, définies à raison d'une journée ou de deux demi-journées/mois durant toute la durée du programme.

La ville de Lambesc s'engage également à dégager le temps pour l'organisation et la co-animation des réunions publiques et de toute autre réunion nécessaire au bon déroulement du dispositif.

5.10. Moyens mobilisés par la commune de Gardanne

La ville de Gardanne s'engage à mettre gracieusement à la disposition de l'opérateur retenu, un local, équipé d'un poste téléphonique et d'un accès internet, destiné à la tenue des permanences, définies à raison d'une journée ou de deux demi-journées/mois durant toute la durée du programme.

La ville de Gardanne s'engage également à dégager le temps pour l'organisation et la co-animation des réunions publiques et de toute autre réunion nécessaire au bon déroulement du dispositif.

5.11. Moyens mobilisés par la commune de Peyrolles-en-Provence

La ville de Peyrolles-en-Provence s'engage à mettre gracieusement à la disposition de l'opérateur retenu, un local, équipé d'un poste téléphonique et d'un accès internet, destiné à la tenue des permanences, définies à raison d'une journée ou de deux demi-journées/mois durant toute la durée du programme.

La ville de Peyrolles-en-Provence s'engage également à dégager le temps pour l'organisation et la co-animation des réunions publiques et de toute autre réunion nécessaire au bon déroulement du dispositif.

5.12. Moyens mobilisés par la commune de Trets

La ville de Trets s'engage à mettre gracieusement à la disposition de l'opérateur retenu, un local, équipé d'un poste téléphonique et d'un accès internet, destiné à la tenue des permanences, définies à raison d'une journée ou de deux demi-journées/mois durant toute la durée du programme.

La ville de Trets s'engage également à dégager le temps pour l'organisation et la co-animation des réunions publiques et de toute autre réunion nécessaire au bon déroulement du dispositif.

Article 6 – Engagements complémentaires

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

Les communes des secteurs renforcés s'engagent à mettre à disposition des équipes opérationnelles gratuitement, des bureaux équipés en ligne téléphonique, accès internet, photocopieur, à raison d'une journée ou de deux demi-journées de permanences physiques par mois, pour l'accueil du public. Ces bureaux seront situés en centre ville.

Article 7 – Récapitulatif des financements des logements sur la durée du PIG

La répartition des aides sollicitées serait la suivante :

FINANCEURS	ANAH13	ANAH84	FART13	FART84	CPA	REGION	CONSEIL DEPARTEMENTAL 13	CONSEIL DEPARTEMENTAL 84	VILLE D'AIX	VILLE DE PERTUIS	TOTAL
Aides Travaux	2 586 335 €	937 050 €	359 500 €	52 000 €	2 474 309 €	956 545 €	358 450 €	71 080 €	350 000 €	60 000 €	8 205 269 €
Aides ingénierie	419 477 €	/	/	/	536 643 €	/	/	/	/	/	956 120 €
TOTAL	3 005 812 €	937 050 €	359 500 €	52 000 €	3 010 952 €	956 545 €	358 450 €	71 080 €	350 000 €	60 000 €	9 161 389 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

La CPA, en tant que maître d'ouvrage du PIG, conserve la conduite globale de l'opération. Elle pilote l'opération et veille au respect de la mise en œuvre du dispositif et sa bonne coordination.

Les équipes opérationnelles devront rencontrer tous les partenaires en réunion de cadrage. La préparation des comités techniques et comités de pilotage ainsi que la rédaction de compte-rendus seront à la charge de l'équipe chargée du suivi-animation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. 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.

7.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage. Il a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Il prend connaissance de l'avancée de l'opération et fait les arbitrages nécessaires compte tenu de l'avancement de l'action.

Les titulaires sont obligatoirement présents à chaque comité de pilotage.

Il est composé :

- des élus ou représentants de la CPA,
- des élus ou représentants des communes avec ingénierie renforcée,
- des élus ou représentants de la Région,
- des élus ou représentants des Conseils Départementaux,
- du délégué local de L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah),
- d'un représentant de l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Le Comité Technique. Il associe les techniciens référents, impliqués dans l'opération, de la CPA, des communes bénéficiant d'une ingénierie renforcée, de la Région, des Conseils Départementaux 13 et 84, de l'Anah et tout autre

partenaire en tant que de besoin.

La fréquence des comités techniques est estimée à deux fois par an, en fin de chaque semestre, dont l'un préalable au Comité de Pilotage. Le titulaire chargé du suivi animation organise les comités techniques. Il convoque les partenaires y compris le titulaire en charge de l'ARA, lequel fournira l'ensemble des documents nécessaires au déroulement de la réunion.

Le comité technique 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.

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation, de façon à donner au Comité de Pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utile les réorientations opportunes. Un tableau de bord alimenté à partir d'une base de données permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs de suivi des objectifs sur la globalité du territoire du Pays d'Aix et sur les secteurs renforcés.

Le Comité Technique Habitat Indigne. L'opérateur en charge du suivi animation met en place et anime le Comité Technique Habitat Indigne, lequel vise à optimiser l'articulation des compétences et moyens de chaque professionnel impliqué dans la lutte contre l'habitat très dégradé et indigne, afin de traiter la situation aussi bien techniquement, financièrement, juridiquement que socialement, et d'articuler la phase incitative et les procédures coercitives (injonctions, mises en demeure et arrêtés).

Il est le lieu de partage des signalements et de leur traitement dans un large partenariat. Tous les signalements, liés à des situations «propriétaires occupants et propriétaires bailleurs», relatifs à tous les volets de la Haute Indignité (indécence, insalubrité, plomb, péril...) seront traités dans ce cadre. Sans issue favorable lors de la période de médiation avec le propriétaire, il appartient au Comité Technique Habitat Indigne de proposer aux élus de prendre les mesures coercitives qui s'imposent et de suivre les éventuels travaux d'office qui sont de la responsabilité du maire de la commune. Il est, par ailleurs, envisagé que ce Comité Technique Habitat Indigne décide de mobiliser tout ou partie des crédits de l'enveloppe budgétaire dédiée à la réalisation des travaux d'office sur les 6 communes des secteurs renforcés.

Le Comité Technique Habitat Indigne réunit les techniciens référents de la CPA, des 6 communes bénéficiant d'une ingénierie renforcée, du SCHS et de l'ARS, ainsi qu'un technicien ou élu des autres communes ayant des situations d'indignité en cours de traitement. Il a vocation à suivre l'avancement des actions engagées suite aux signalements, l'avancement des dossiers, à analyser les freins rencontrés, à identifier les personnes ressources et à décider des suites à donner par dossier.

Il se tient 2 fois par an. La présence des équipes opérationnelles est obligatoire.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La CPA désigne « CITEMETRIE » comme pilote du programme. Il assurera l'information, l'animation et le suivi.

La CPA désigne les « COMPAGNONS BATISSEURS PROVENCE » comme responsable de la partie animation spécifique à la démarche ARA présentée dans l'article 3.5 du chapitre III de la présente convention.

Les opérateurs doivent être habilités à réaliser des prestations de maîtrise d'ouvrage subventionnables par l'Anah. Chaque équipe devra être suffisamment présente sur le terrain et adapter ses horaires, autant que possible, afin de faciliter le contact et la prise de rendez-vous avec les propriétaires. Elles consacreront également un temps nécessaire et suffisant consacré au partage d'informations et aux réunions de travail.

Les missions ont été précisées dans le cahier des charges dont ont pris connaissance les deux opérateurs.

7.2.2. Contenu de la mission de suivi-animation

Il s'agit des missions d'animation « classiques » effectuées dans le cadre du suivi-animation du PIG :

- Actions d'information et de communication pour assurer l'animation de l'opération, tant auprès des particuliers que des professionnels de l'immobilier et des différents relais potentiels : notaires, banques, associations spécifiques, syndicats de copropriétés...
- Aide à la décision par le biais de conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires dans les domaines administratifs, sociaux, financiers, techniques et architecturaux. Il est précisé que cette mission gratuite ne concerne pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites,
- Diagnostic social, économique et technique,
- Diagnostic des logements insalubres et le traitement des situations,
- Etablissement et suivi des dossiers de demande de subvention et de paiement auprès des différents partenaires financiers, avec vérification de la réalisation des travaux avant règlement des aides financières,
- Participation à la rédaction des conventions Anah/bailleur,
- Analyse des indicateurs de résultats et information régulière de l'état d'avancement des dossiers en comité de pilotage, comité technique de suivi, comité technique habitat indigne.

La mission de suivi-animation inclue 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) rectifié par le décret 2012-447 du 2 avril 2012.

7.2.3. Contenu de la mission ARA

La mission « ARA » consiste à accompagner un ménage pour qu'il participe activement au chantier de rénovation de son habitat, afin qu'il soit ensuite en capacité de poursuivre l'aménagement de son logement dans un souci de performance énergétique. Cet accompagnement est à la fois, technique, administratif et financier. Les missions de l'opérateur ARA sont clairement définies par la délibération n°2014-24 de l'Anah du 7 octobre 2014. Elles se décomposent en 3 missions :

- Mission 1 : Actions de communication - Aide à la décision - Diagnostics des logements
- Mission 2 : Aide au montage des dossiers de financement et des dossiers de paiement des subventions
- Mission 3 : Prestation d'Accompagnement et encadrement technique des travaux réalisés en auto-réhabilitation.

Les orientations des situations vers l'équipe « ARA » peuvent être à l'initiative :

- de l'opérateur « suivi-animation »,
- de services sociaux communaux,
- des propriétaires eux-mêmes, de façon spontanée.

Charge à l'équipe en charge de l'ARA d'émettre un avis favorable suite au diagnostic réalisé par l'autre équipe. Il lui est également demandé de prévoir le temps de présence suffisant et nécessaire au bon déroulement du dispositif sur l'ensemble du territoire de la CPA et sur les 6 communes avec ingénierie renforcée.

L'Anah finance ces travaux seulement si le projet de réinsertion sociale et la réalisation des travaux d'auto-réhabilitation bénéficient de financements suffisants et d'un suivi personnalisé par les acteurs sociaux, y compris après la fin des travaux. L'Anah insiste fortement sur le volet accompagnement et encadrement technique du ménage propriétaire.

L'opérateur « suivi-animation » s'engage à informer le ménage de la démarche « ARA » et assurera auprès de lui sa prestation d'accompagnement et d'encadrement technique dès lors que le ménage aura exprimé le souhait de réaliser lui-même certains travaux, ou bien que le besoin d'accompagnement renforcé aura été identifié par l'opérateur ou encore en raison du reste à charge trop élevé risquant d'annuler le projet de réhabilitation.

7.2.4. Modalités de coordination opérationnelle

Les modalités de la coopération entre les équipes sera définie sous la responsabilité de la collectivité maître d'ouvrage. L'opérateur ARA sera convié aux réunions publiques et instances de pilotage et devra fournir les éléments de réflexion ou de bilan nécessaires au bon déroulement de sa mission.

Le maître d'ouvrage insiste sur le fait qu'une des clés de réussite du PIG repose sur un partenariat productif entre tous les intervenants concernés :

- Les institutionnels : l'Etat, le Conseil Régional, la CPA , les Communes : pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre du PIG et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération,
- L'opérateur ARA,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social : les CCAS, la CAF, les MDS...
- Les partenaires sur les thématiques spécifiques : l'espace info énergie, Ecopolenergie ADIL 13 et 84.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Les objectifs du PIG (articles 2.3 et 3.4) seront suivis grâce aux indicateurs de résultats. Ils mettront en exergue les points forts et points faibles du PIG, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. Les titulaires devront émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

Les deux opérateurs élaboreront et alimenteront un tableau de bord qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et l'extraction de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité ... Ils établiront des bilans statistiques pré-formatés, pour les réunions de travail et les comités techniques, et ce pour l'ensemble du territoire du Pays d'Aix ainsi que sur chacun des secteurs renforcés.

Les opérateurs s'engageront à fournir au maître d'ouvrage, avant tout comité technique et comité de pilotage, les indicateurs suivants :

◆ Les indicateurs de fonctionnement

- nombre de personnes reçues ou renseignées,
- réalisation de « fiches contacts »,
- nombre de logements visités, diagnostiqués,
- nombre de diagnostics énergétiques réalisés,
- nombre de signalements de situations d'insalubrité ou de péril,
- identification par l'opérateur des points de blocage.
- nombre de permanences assurées,
- nombre d'articles de presse diffusés, articles dans les bulletins intercommunaux et municipaux, diffusion de plaquettes d'information...

◆ Les indicateurs de résultats

- nombre de dossiers recevables,
- nombre de dossiers agréés,
- volume des travaux engagés/réalisés/restant à réaliser,

- ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers,
- nombre et typologie des logements réalisés (types de logements, localisation, nature des travaux) par type d'occupants,
- nombre de logements indignes repérés,
- nombre de logements indignes réhabilités,
- nombre de logements très dégradés repérés,
- nombre de logements très dégradés réhabilités,
- nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de lutte contre la précarité énergétique,
- évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du logement, analyse des consommations d'énergie avant et après travaux (étiquette énergie et gain énergétique),
- nombre de travaux relatifs à l'autonomie engagés/réalisés/restant à réaliser.
- avancement de la remise en occupation du patrimoine communal,
- avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office,
- nombre de logements produits en loyer maîtrisé, nombre de logements conventionnés,
- nombre de logements vacants réhabilités et remis sur le marché,
- nombre de sorties d'insalubrité, de péril ou de saturnisme réalisées,
- ventilation des logements améliorés par type de destinataires,
- ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements,
- répartition, par nature, des travaux réalisés,
- répartition, par logement, des travaux réalisés,
- nombre de relogements réalisés,
- nombre de ménages orientés par l'opérateur en charge du suivi-animation,
- nombre de ménages repérés,
- nombre de ménages accompagnés,
- nombre de chantiers réalisés.

◆ **Les indicateurs économiques**

- volume, nature et coût des travaux engagés/réalisés,
- répartition des financements sollicités par financeur,
- ventilation des subventions accordées par chaque financeur,
- ventilation des subventions accordées par type de destinataires,
- analyse du reste à charge des propriétaires,
- bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés/financés/réalisés,
- impact du PIG sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux),
- coût des travaux réalisés en autoréhabilitation et estimation du gain financier obtenu par rapport à la réalisation des travaux dans des conditions classiques.

◆ **Les indicateurs sociaux**

- profils des propriétaires rencontrés (âge, situation, ressource, domiciliation...),
- typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel,
- évolutions sociales observées,
- nombre de relogements provisoires ou définitifs réalisés.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Les opérateurs tiendront à jour un tableau de bord de leur activité, dont le cadre sera arrêté avec le pouvoir adjudicateur. Ils s'engagent à rendre disponible ce tableau de bord lorsque le maître d'ouvrage en fera la demande.

L'équipe « suivi-animation » réalisera les bilans du PIG, alimentés par les éléments fournis par l'équipe ARA. Ces bilans rendront compte de manière détaillée des résultats de leurs missions en termes quantitatif et qualitatif sur la totalité du territoire du Pays d'Aix ainsi que sur chacun des secteurs renforcés.

Ils seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage et seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Ils seront présentés en comité(s) technique(s), en comité(s) de pilotage annuel(s) et en comité(s) technique(s) Habitat Indigne.

- ◆ **Le bilan annuel.** Il est établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Il est restitué au maître d'ouvrage 3 semaines avant le comité de pilotage annuel (lequel est programmé dans le courant du dernier trimestre) et est présenté lors de la réunion. Il fait état des éléments suivants, fournis pour partie par l'équipe ARA :
 - 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.
- ◆ **Le bilan final.** Il est établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Il est restitué au maître d'ouvrage 3 semaines avant le dernier comité technique annuel au cours duquel il est présenté. Il fait état des éléments fournis par l'équipe ARA. Il est présenté en fin de mission, lors du dernier comité de pilotage, pour :
 - 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 VI – Communication

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engageront à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessus. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo des différents partenaires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, site internet ou communication presse portant sur le PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles, presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophane 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.

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

déléataire 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.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de l'équipe en charge du 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) seront à disposition sur l'extranet de l'Anah.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans. Elle prend effet après sa signature par les parties et transmission au représentant de l'État chargé du contrôle de légalité et notification.

Au-delà, les demandes de subventions auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon sa réglementation générale.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'analyse des indicateurs met en évidence de mauvais résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier 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 11 – 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 15 exemplaires à Aix-en-Provence, le

Pour le maître d'ouvrage,	Pour le Conseil Régional,
Le Vice-Président de la Communauté du Pays d'Aix	Le Président

Pour l'Etat,	Pour l'ANAH
Le Préfet du département des Bouches-du-Rhône,	Le délégué local de l'ANAH dans le département des Bouches-du-Rhône,
Stéphane BOUILLON	Stéphane BOUILLON

Pour l'Etat,	Pour l'ANAH
Le Préfet du département du Vaucluse,	Le délégué local de l'ANAH dans le département de Vaucluse,
Bernard GONZALEZ	Bernard GONZALEZ

Pour le Conseil Départemental des Bouches-du- Rhône,	Pour le Conseil Départemental de Vaucluse,
La Présidente, Martine VASSAL	Le Président, Maurice CHABERT

Pour la Ville d'Aix-en-Provence,	Pour la ville de Pertuis,
Le Maire	Le Maire

Pour la ville de Gardanne,	Pour la ville de Lambesc,
Le Maire	Le Maire

Pour la ville de Trets,	Pour la ville de Peyrolles-en-Provence,
Le Maire	Le Maire

ANNEXES

Annexe 1

Tableaux des enveloppes prévisionnelles dédiées au PIG « Mieux Habiter Mieux Louer » avec secteurs renforcés

Financements de l'ANAH des Bouches-du-Rhône

ANAH13	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
AE prévisionnels	510 853 €	860 456 €	1 634 503 €	3 005 812 €
Aides aux travaux	393 675 €	726 530 €	1 466 130 €	2 586 335 €
Dont aides PO	178 575 €	405 580 €	918 910 €	1 503 065 €
Dont aides PB	215 100 €	320 950 €	547 220 €	1 083 270 €
Aides à l'ingénierie	117 178 €	133 926 €	168 373 €	419 477 €

Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » - Bouches-du-Rhône

FART13	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
Aides ASE	54 500 €	108 700 €	196 300 €	359 500 €
Dont aides PO	26 000 €	53 200 €	110 800 €	190 000 €
Dont aides PB	28 500 €	55 500 €	85 500 €	169 500 €

Financements de l'ANAH de Vaucluse

ANAH84	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
Aides aux travaux	123 840 €	280 615 €	532 595 €	937 050 €
Dont aides PO	33 160 €	111 325 €	188 225 €	332 710 €
Dont aides PB	90 680 €	169 290 €	344 370 €	604 340 €

Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » - Vaucluse

FART84	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
Aides ASE	10 000 €	15 000 €	27 000 €	52 000 €
Dont aides PO	4 000 €	6 000 €	12 000 €	22 000 €
Dont aides PB	6 000 €	9 000 €	15 000 €	30 000 €

Financements de la Communauté du Pays d'Aix et maître d'ouvrage

CPA	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
AE prévisionnels	788 042 €	976 241 €	1 246 669 €	3 010 952 €
Aides aux travaux	486 514 €	691 460 €	996 335 €	2 174 309 €
Dont aides aux travaux (propriétaires occupants modestes)	30 292 €	51 747 €	100 039 €	182 078 €
Dont aides aux travaux (propriétaires occupants très modestes)	15 722 €	32 713 €	52 796 €	101 231 €
Dont aide complémentaire de solidarité écologique (ASE)	9 500 €	13 000 €	17 500 €	40 000 €
Dont prime de réduction de loyer (propriétaires bailleurs)	380 000 €	524 000 €	728 000 €	1 632 000 €
Dont subventions « sortie de vacance »	51 000 €	70 000 €	98 000 €	219 000 €
Aides aux travaux d'office (communes secteur renforcé)	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €
Aides à l'ingénierie	201 528 €	184 781 €	150 334 €	536 643 €

Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

REGION PACA	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
AE prévisionnels	214 261 €	307 886 €	434 398 €	956 545 €
Dont aides POTM	12 261 €	22 486 €	35 598 €	70 345 €
Primes énergie	23 100 €	33 600 €	48 300 €	105 000 €
Dont aides PB	133 000 €	183 400 €	254 800 €	571 200 €
Primes énergie et production	45 900 €	68 400 €	95 700 €	210 000 €

Financements du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

CONSEIL DEPARTEMENTAL 13	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
AE prévisionnels	119 484 €	119 483 €	119 483 €	358 450 €
Dont aides PO	71 150 €	71 150 €	71 150 €	213 450 €
Dont aides PB	48 334 €	48 333 €	48 333 €	145 000 €

Financements du Conseil Départemental du Vaucluse

CONSEIL DEPARTEMENTAL 84	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
AE prévisionnels	21 520 €	21 520 €	28 040 €	71 080 €
Dont aides PO	520 €	520 €	1 040 €	2 080 €
Dont aides PB	21 000 €	21 000 €	27 000 €	69 000 €

Financements de la commune d'Aix-en-Provence

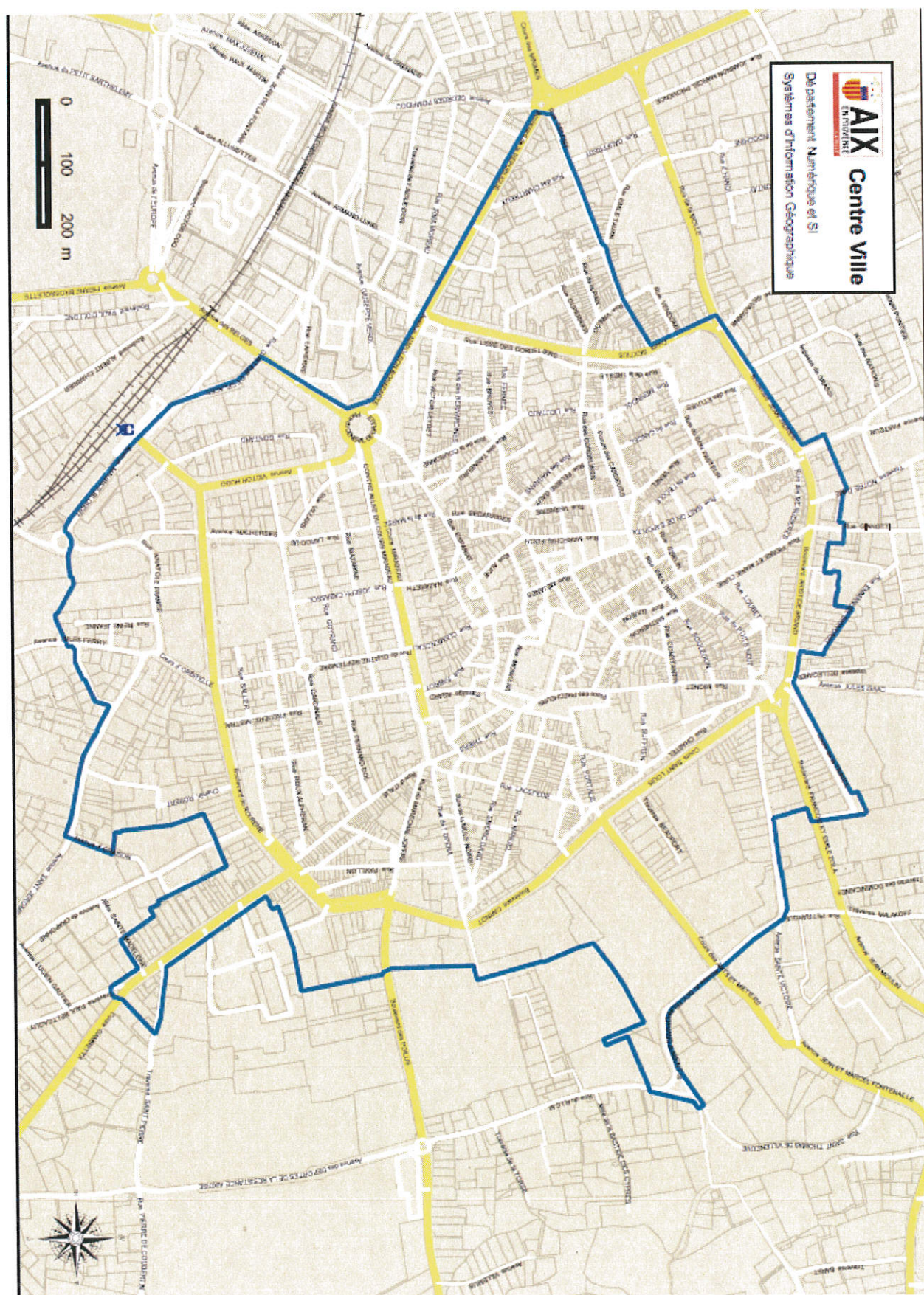
VILLE D AIX EN PROVENCE	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
AE prévisionnels	150 000 €	100 000 €	100 000 €	350 000 €
Dont aides PO	80 000 €	40 000 €	40 000 €	160 000 €
Dont aides PB	70 000 €	60 000 €	60 000 €	190 000 €

Financements de la commune de Pertuis

VILLE DE PERTUIS	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total
AE prévisionnels	20 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €
Dont aides PO Modestes	15 200 €	15 200 €	15 200 €	45 600 €
Dont aides PO très Modestes	4 800 €	4 800 €	4 800 €	14 400 €

Annexe 2

Périmètres des secteurs renforcés du PIG« Mieux Habiter, Mieux Louer »

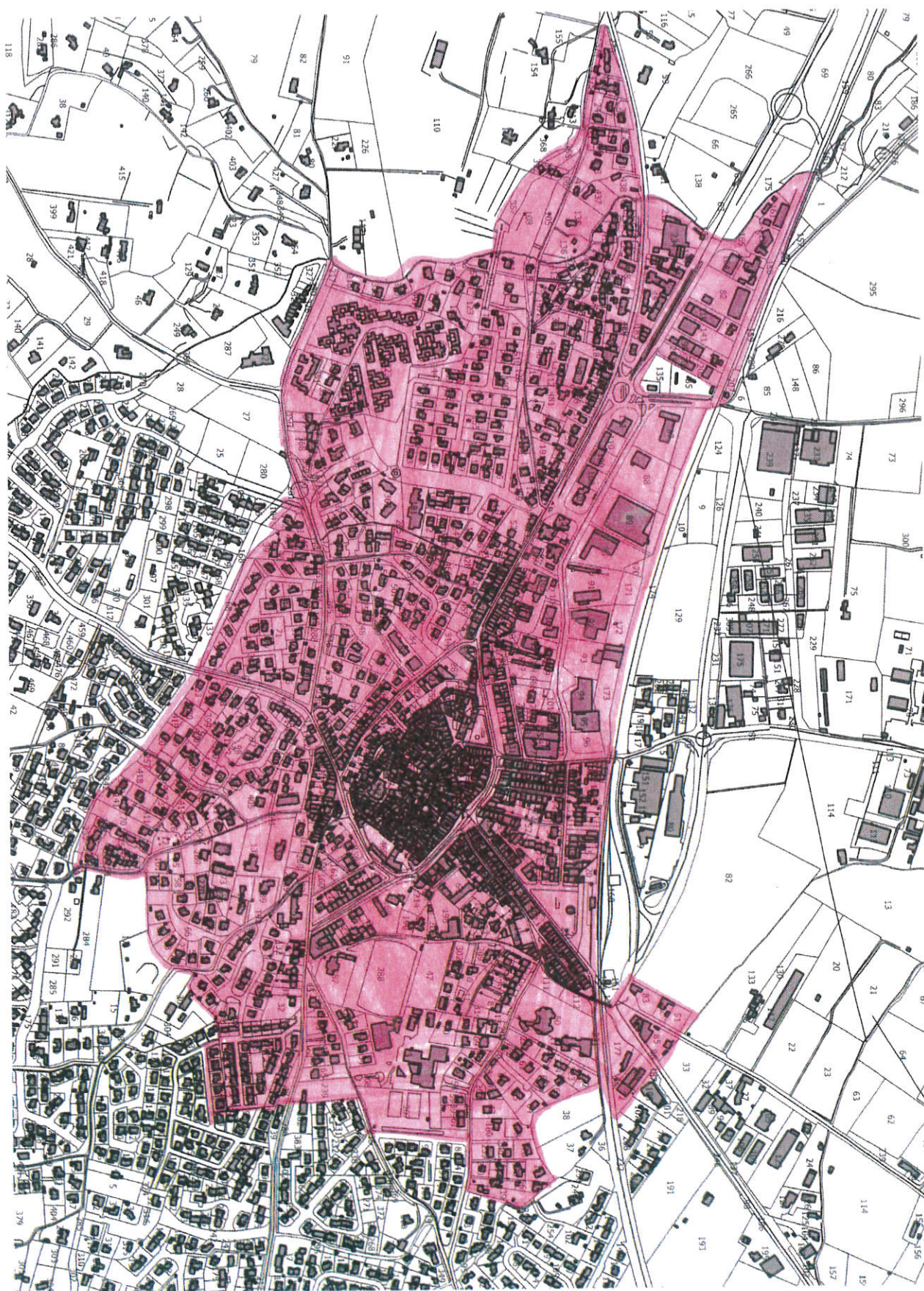
COMMUNE D'AIX EN PROVENCE

COMMUNE DE GARDANNE

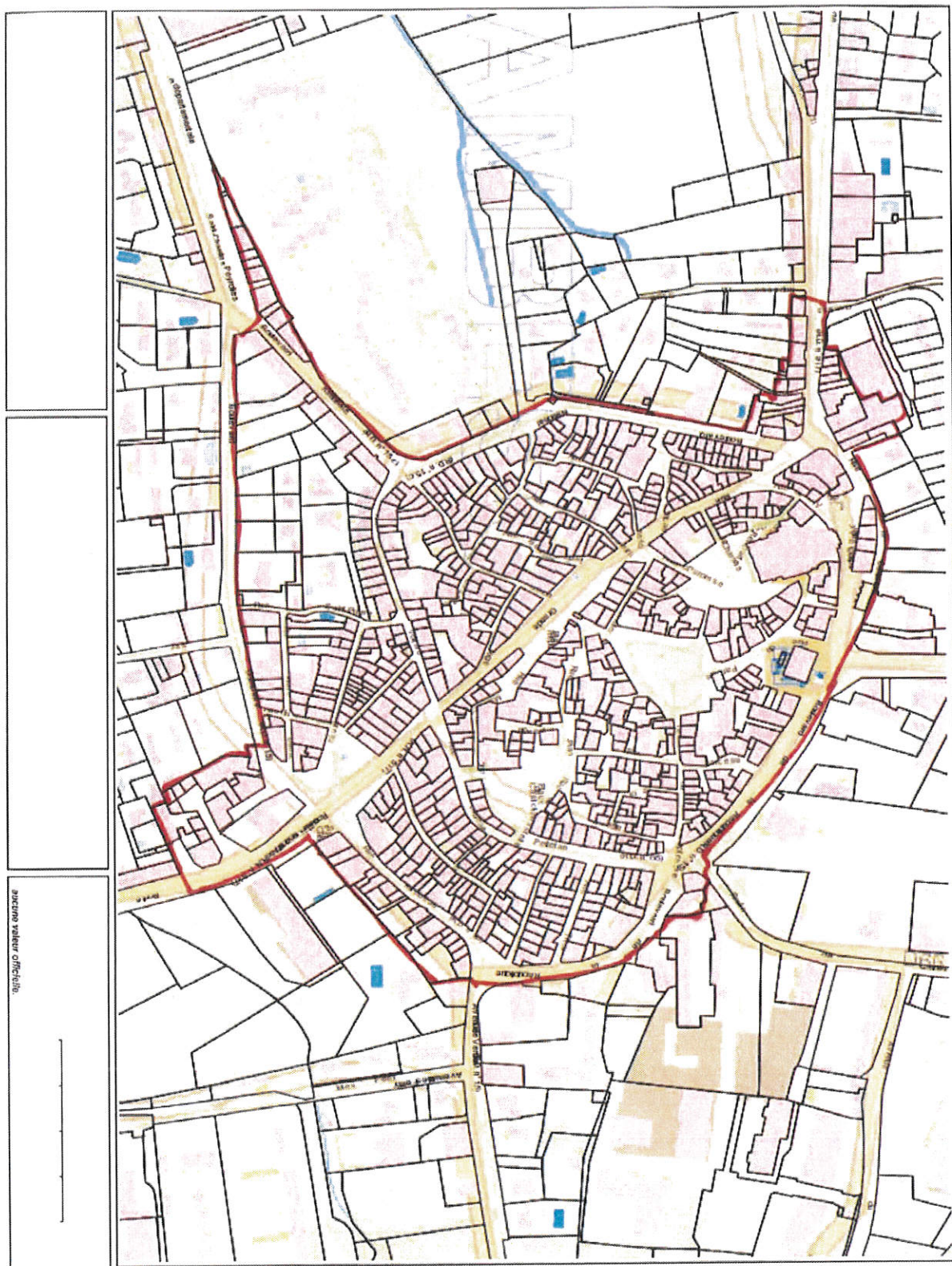


Planche 8

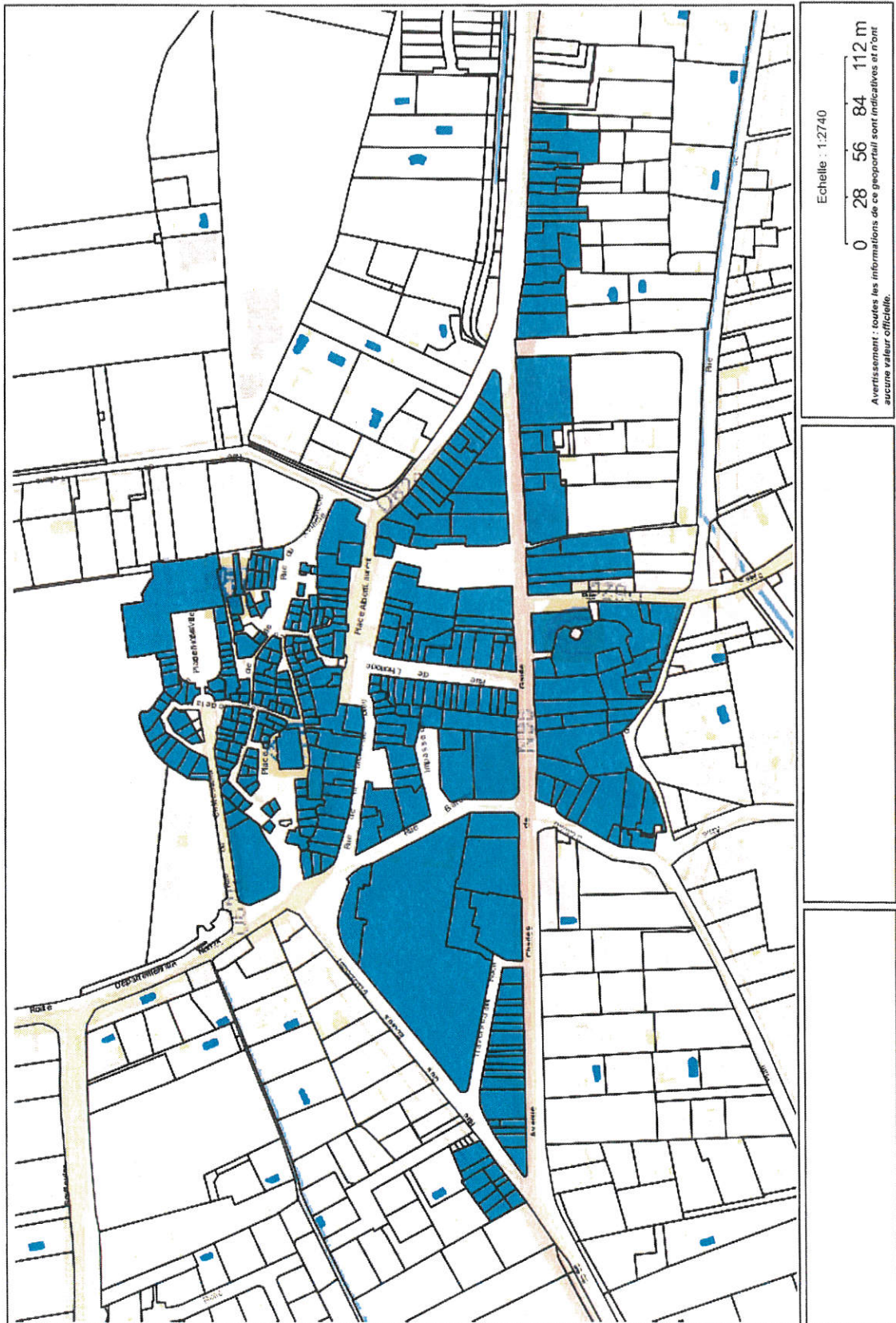
COMMUNE DE TRETS



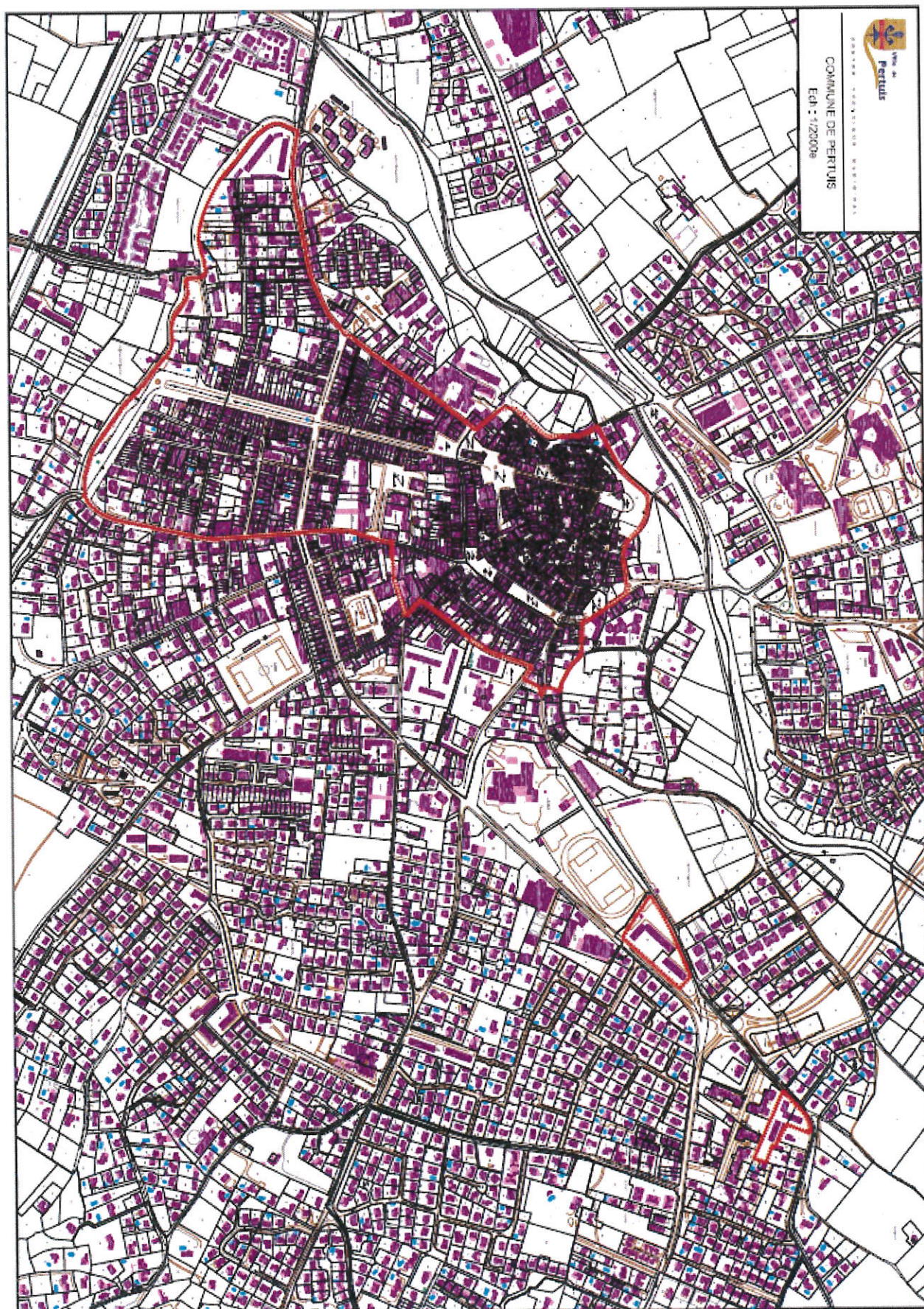
COMMUNE DE LAMBESC



COMMUNE DE PEYROLLES-EN-PROVENCE



COMMUNE DE PERTUIS



Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

PIG Mieux Habiter Mieux Louer					
TABLEAU RECAPITULATIF DES SUBVENTIONS - PROPRIETAIRE BAILLEUR					
TYPE DE TRAVAUX SUBVENTIONNES	ANAH	CPA	REGION	CONSEIL DEPARTEMENTAL 13	CONSEIL DEPARTEMENTAL 84
	Taux	Prime de réduction de loyer	Si gain minimum de 50 % d'économie d'énergie	suivant travaux éligibles	
Travaux Lourds - Péril - Insalubrité ou logements très dégradés					
Plafond des travaux : 1 000 € HT / m ² – Max 80 000€/Logt		plafonné à 80m ²			
Loyer intermédiaire – LI (1)	35%	50€/m ²			
Loyer conventionné social – LCS (2)	35%	100€/m ²	50€/m ²		5 %
Loyer conventionné très social/ LCTS (3)	35%	125€/m ²	62,50€/m ²		
Travaux pour la Sécurité et Salubrité de l'Habitat					
Plafond des travaux : 750 € HT / m ² – Max 60 000€/Logt		plafonné à 80m ²			
Loyer intermédiaire – LI (1)	35%	50€/m ²			
Loyer conventionné social – LCS (2)	35%	100€/m ²	50€/m ²		5 %
Loyer conventionné très social/ LCTS (3)	35%	125€/m ²	62,50€/m ²		
Autonomie de la personne					
Plafond des travaux : 750 € HT / m ² – Max 60 000€/Logt		plafonné à 80m ²			
Loyer intermédiaire – LI (1)	35%	50€/m ²			
Loyer conventionné social – LCS (2)	35%	100€/m ²	50€/m ²	2 000 €	5 %
Loyer conventionné très social/ LCTS (3)	35%	125€/m ²	62,50€/m ²		
Réhabilitation Logement Dégradé					
Plafond des travaux : 750 € HT / m ² – Max 60 000€/Logt		plafonné à 80m ²			
Loyer intermédiaire – LI (1)	25%	50€/m ²			
Loyer conventionné social – LCS (2)	25%	100€/m ²	50€/m ²		5 %
Loyer conventionné très social/ LCTS (3)	25%	125€/m ²	62,50€/m ²		
Travaux d'amélioration des performances énergétiques					
Plafond des travaux : 750 € HT / m ² – Max 60 000€/Logt		plafonné à 80m ²			
Loyer intermédiaire – LI (1)	25%	50€/m ²			
Loyer conventionné social – LCS (2)	25%	100€/m ²	50€/m ²		5 %
Loyer conventionné très social/ LCTS (3)	25%	125€/m ²	62,50€/m ²		
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence -					
Plafond des travaux : 750 € HT / m ² – Max 60 000€/Logt		plafonné à 80m ²			
Loyer intermédiaire – LI (1)	25%	50€/m ²			
Loyer conventionné social – LCS (2)	25%	100€/m ²	50€/m ²		5 %
Loyer conventionné très social/ LCTS (3)	25%	125€/m ²	62,50€/m ²		
Transformation d'usage (si prioritaire)					
Plafond des travaux : 750 € HT / m ² – Max 60 000€/Logt		plafonné à 80m ²			
Loyer intermédiaire – LI (1)	25%	100€/m ²	50€/m ²		5 %
Loyer conventionné social – LCS (2)	25%	125€/m ²	62,50€/m ²		
Loyer conventionné très social/ LCTS (3)	25%	plafonné à 80m ²			
Loyer conventionné social – LCS (2)	25%	100€/m ²	50€/m ²		5 %
Loyer conventionné très social/ LCTS (3)	25%	125€/m ²	62,50€/m ²		

PIG Mieux Habiter Mieux Louer

TABLEAU RECAPITULATIF DES SUBVENTIONS - PROPRIETAIRE BAILLEUR

PRIMES & SECTEURS RENFORCES

Primes complémentaires	CPA Secteurs renforcés	REGION	CD 13
Prime « production de logements » : Remise sur le marché de logement vacant et indigne ou très dégradé		5 % du montant des travaux	
Subvention « Sortie de vacance » depuis plus d'un an			
LI	1 500 €		
LC	2 500 €		1 000 €
LCTS	5 000 €		2 000 €
LCTS – Réservation logement en sortie de vacance + :			3 000 €
Travaux			8 000 €
LCTS – travaux énergétiques avec gain de 2 étiquettes énergie			2 000 €
Prime transition énergétique			
LC – LCTS – Si le niveau de performance atteint est BBC Rénovation – travaux compris entre 20 000€ et 40 000€		10 % du montant des travaux	
LC – Si gain minimal de 2 classes énergétiques			2 000 €
Travaux de sécurité, mise aux normes, d'amélioration du logement en sortie de vacance			
			3 000 €

PIG Mieux Habiter Mieux Louer							
TABLEAU RECAPITULATIF DES SUBVENTIONS - PROPRIETAIRE OCCUPANT							
TYPE DE TRAVAUX SUBVENTIONNES	ANAH	CPA		REGION	CONSEIL DEPARTEMENTAL 13	CONSEIL DEPARTEMENTAL 84	
	Taux	Taux	Prime en complément de l'ASE	Si gain minimum de 38 % d'économie d'énergie	suivant travaux éligibles	Prime en complément de l'ASE	
Travaux Lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé							
Plafond des travaux : 60 000€ HT							
Ménages aux ressources très modestes	60%	10%	600 €	20 %	10%	260 €	
Ménages aux ressources modestes					/		
Travaux d'amélioration							
Sécurité et salubrité de l'Habitat							
Plafond de travaux : 20 000€ HT							
Ménages aux ressources très modestes	60%	10%	500 €	10 %	5%	260 €	
Ménages aux ressources modestes					/		
Travaux pour l'autonomie de la personne							
Plafond de travaux : 20 000€ HT							
Ménages aux ressources très modestes	60%	10%	500 €	10 %	10%*	260 €	
Ménages aux ressources modestes	35%				/		
Travaux de lutte contre la précarité énergétique							
Plafond de travaux : 20 000€ HT							
Ménages aux ressources très modestes	60%	10%		10 %	5%	1 300€ à 2 000€	
Ménages aux ressources modestes	35%						
Prime Energie							
Prime Facteur 2 : Si le gain est supérieur ou = à 50 % d'économie d'énergie							
Ménages aux ressources très modestes					10 %		
Si niveau BBC							
Ménages aux ressources très modestes					10 %		
Ménages aux ressources modestes					10 %		

** subvention peut être majorée et représenter 10 % selon le gain énergétique obtenu

* minimum des travaux > ou = 8 000€ - non conditionnée à un gain énergétique

Annexe 4. Tableaux de suivi des objectifs de la convention

	REPARTITION DES OBJECTIFS EN SECTEURS RENFORCES						TOTALS		REPARTITION ANNUELLE			
	AIX	PERTUIS	GARDANNE	TRETS	LAMBESC	PEYROLLES	TOTAL EN SECTEURS RENFORCES	RESTE DU TERRITOIRE CPA	OBJECTIFS GLOBAUX PAYS D'AIX	2016	2017	2018
TOTAL DE LOGEMENTS PROPRIETAIRES OCCUPANTS	40	25	25	12	10	10	122	98	220	38	68	114
<i>DONT LOGEMENTS PO EN ARA</i>	/	/	/	/	/	/	/	/	25	5	9	11
Ressources Modestes	25	19	19	8	8	7	86	69	155	26	48	81
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	9	2	3	4
Ressources Très Modestes	15	6	7	4	2	3	36	29	65	12	20	33
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	16	3	6	7
Répartition des logements	40	25	25	12	10	10	122	98	220	50	73	97
Logements indignes	5	4	5	2	2	2	20	5	25	6	9	10
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	3	0	1	2
Logements très dégradés	10	4	4	3	2	2	25	5	30	9	10	11
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	3	0	1	2
Logements autonomie	8	5	6	2	2	3	26	34	60	9	20	31
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	2	/	1	1
Logements précarité énergétique	12	8	10	5	4	3	42	38	80	19	26	35
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	9	2	3	4
Logements autres (sécurité, salubrité, dégradation...)	5	4	/	/	/	/	9	16	25	7	8	10
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	8	2	2	4
TOTAL DE LOGEMENTS PROPRIETAIRES BAILLEURS	40	35	25	15	10	10	135	91	226	44	72	110
<i>DONT LOGEMENTS PB EN ARA</i>	/	/	/	/	/	/	/	/	5	/	2	3
Logements indignes	10	8	5	3	2	2	30	10	40	7	13	20
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	2	/	1	1
Logements très dégradés	8	3	3	2	2	2	20	5	25	5	8	12
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	1	/	/	1
Logements autonomie	4	3	2	1	1	1	12	8	20	4	6	10
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Logements précarité énergétique	14	18	10	4	4	2	52	28	80	15	25	40
dont ARA	/	/	/	/	/	/	/	/	2	/	1	1
Logements autres (sécurité, salubrité, dégradation...)	4	3	5	5	1	3	21	40	61	13	20	28
Répartition des logements conventionnés	40	35	25	15	10	10	135	91	226	44	72	110
Logements intermédiaires	15	12	8	3	2	2	42	27	69	11	22	36
Logements conventionnés sociaux	18	15	12	8	6	6	65	42	107	25	36	46
Logements conventionnés très sociaux	7	8	5	4	2	2	28	22	50	8	14	28

Annexe 5. Travaux éligibles aux aides du Département des Bouches-du-Rhône

Liste des travaux recevables – Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

AIDE DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN PERIMETRES D'O.P.A.H. ou de P.I.G. – liste des travaux éligibles dans le cadre du « développement durable »

1- Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie

- Réfection générale ou grosses reprises de toitures et couvertures d'immeubles rendues nécessaires par des défauts d'étanchéité, intégrant les ouvrages annexes (zinguerie, descentes, ferronnerie...),
- Isolation de la toiture ou des combles perdus, de planchers,
- Remplacement et renforcement de charpentes (y compris traitement des matériaux),
- Isolation par l'extérieur ou l'intérieur des façades,
- Isolation de parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés,
- Installation de menuiseries équipées de double vitrage d'une épaisseur supérieure à 24 mm (avec éventuellement un remplissage argon).

2- Economies d'énergie

- Installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne, géothermie...) ou les énergies peu exploitées (bois, déchets, rejets thermiques...),
- Création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système de chauffage (fioul, gaz) « basse température » ou « à condensation »,
- Raccordement d'un immeuble aux réseaux de distribution d'énergie,
- Remplacement de convecteurs électriques par des panneaux rayonnant ou radiants associés à l'installation de thermostats et programmeurs, ces travaux devant être couplés à une intervention sur l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe bâtie,
- Installation d'un système de ventilation du logement ou complément d'une installation partielle existante associée à une intervention sur l'enveloppe bâtie ou le chauffage

3- Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite

- Installation, adaptation d'ascenseurs (ou autres appareils : monte personne, plate-forme élévatrice...) pour favoriser le transport de personnes à mobilité réduite,
- Mise en place ou réfection d'un escalier pour rétablir l'accès aux étages,
- Aménagement de rampe d'accès à un immeuble,
- Suppression de murs, murets, marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou à l'adaptation du logement,
- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries,
- Adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets), y compris les travaux induits (carrelage, plâtrerie, sols),
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte.

AIDE DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES BAILLEURS ACCEPTANT LE CONVENTIONNEMENT SOCIAL EN PERIMETRES D'O.P.A.H. ou de P.I.G. – liste des travaux éligibles

1- Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie

- Réfection générale ou grosses reprises de toitures et couvertures d'immeubles rendues nécessaires par des défauts d'étanchéité, intégrant les ouvrages annexes (zinguerie, descentes, ferronnerie...),
- Isolation de la toiture ou des combles perdus, de planchers,
- Remplacement et renforcement de charpentes (y compris traitement des matériaux),
- Isolation par l'extérieur ou l'intérieur des façades,
- Isolation de parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés,
- Installation de menuiseries équipées de double vitrage d'une épaisseur supérieure à 24 mm (avec éventuellement un remplissage argon)

2- Economies d'énergie et d'eau

- Installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne, géothermie...) ou les énergies peu exploitées (bois, déchets, rejets thermiques...),
- Création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système de chauffage (fioul, gaz) « basse température » ou « à condensation »,
- Raccordement d'un immeuble aux réseaux de distribution d'énergie,
- Remplacement de convecteurs électriques par des panneaux rayonnant ou radiants associés à l'installation de thermostats et programmeurs, ces travaux devant être couplés à une intervention sur l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe bâtie,
- Installation d'un système de ventilation du logement ou complément d'une installation partielle existante associée à une intervention sur l'enveloppe bâtie ou le chauffage,
- Mise en place de matériels de contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie, chasse d'eau « double-flux » dans les WC...),

3- Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite

- Installation, adaptation d'ascenseurs (ou autres appareils : monte personne, plate-forme élévatrice...) pour favoriser le transport de personnes à mobilité réduite,
- Mise en place ou réfection d'un escalier pour rétablir l'accès aux étages,
- Aménagement de rampe d'accès à un immeuble,
- Suppression de murs, murets, marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou à l'adaptation du logement,
- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries,
- Adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets), y compris les travaux induits (carrelage, plâtrerie, sols),
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte

4- Travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement

(Uniquement en cas de sortie de vacance du logement)

- Renforcement du gros oeuvre (fondations, murs, cheminée, planchers, escaliers) et lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...)
- Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant de l'amiante et des sels de plomb,
- Création ou réfection des réseaux de distribution et d'évacuation d'eau, d'électricité ou de gaz,
- Création d'équipements sanitaires

5- Travaux d'extension ou de restructuration du logement

Ces travaux sont destinés à favoriser l'adaptation du logement aux besoins recensés sur le territoire (logement de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes en situation de handicap...).

- Extension du logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume...) et de 20 m² pour le logement des personnes handicapées,
- Création, suppression, modification de cloisons de distribution,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries
- Création ou réaménagement de planchers,
- Revêtements de sols y compris travaux préparatoires (chapes, isolation...) et travaux de peinture consécutifs à une réfection globale,
- Branchements et raccordements aux divers réseaux de distribution d'eau et d'énergie.

Communauté du Pays d'Aix

**Programme d'Intérêt Général - PIG
« MIEUX HABITER, MIEUX LOUER »
avec secteurs renforcés
2016 – 2019**

**CONVENTION DE FINANCEMENT ENTRE LA REGION ET LA COMMUNAUTE
DU PAYS D'AIX**

ENTRE

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

d'une part,

ET

La Communauté du Pays d'Aix, représentée par son Vice-président, M. Jean-Claude FERAUD, selon l'arrêté n°2014_055 en date du 29 avril 2014, dûment habilité par délibération n°2015_B ... du Bureau communautaire du 17 décembre 2015,

d'autre part,

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,
- Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,
- Vu la délibération n°14-1327 du Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 12 décembre 2014 approuvant les critères d'intervention de la Région en matière d'habitat,
- Vu la délibération n°de l'assemblée délibérante de la Collectivité maitre d'ouvrage de l'opération, en date du2015, autorisant la signature de la présente convention,
- Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône le 15 décembre 2014,
- Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil départemental du Vaucluse le 25 septembre 2009,
- Vu le Programme Local de l'Habitat, arrêté en Conseil communautaire le 17 décembre 2015 dans sa délibération n°2015_A...,
- Vu le règlement financier du Conseil régional,

PREAMBULE

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Le PIG porte sur l'ensemble des 36 communes du Pays d'Aix, lequel territoire se situe sur deux départements (Bouches du Rhône et Vaucluse) et s'étend de Vitrolles à Saint-Paul-les-Durance et de La Roque d'Anthéron à Trets.

Le PIG « Mieux Habiter, Mieux Louer » comprend 6 secteurs renforcés dont les centres anciens présentent des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé identifiés et retenus en vue d'optimiser la démarche de prospection, d'animation et d'information du dispositif auprès des propriétaires occupants et bailleurs. Il s'agit des centres anciens d'Aix-en-Provence, de Gardanne, de Lambesc, de Pertuis, Peyrolles-en-Provence et de Trets dont les périmètres ont été déterminés par chaque commune (cf. Annexe n°2 « périmètres des centres anciens » de la convention de programme triennale). Les immeubles situés en vis-à-vis du périmètre du secteur renforcé peuvent bénéficier du dispositif.

Une des orientations fortes de la politique de l'habitat privé sur la CPA repose sur le renforcement de la qualité urbaine, avec la remise à niveau du parc existant, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

La CPA met en place un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) « Mieux Habiter, Mieux Louer » avec secteurs renforcés visant :

- La production de logements à loyers maîtrisés,
- Le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Aussi par délibération n°2015_B... du Bureau Communautaire du 17 décembre 2015 la CPA a décidé de lancer un Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter, Mieux

Louer » avec secteurs renforcés s'inscrivant dans le prolongement du précédent et intégrant les orientations de l'Anah.

Ce dispositif est conduit en partenariat avec l'ANAH. La Région s'associe à ce dispositif multi-partenarial dans le cadre de son dispositif de soutien à la réhabilitation du parc privé, prévu dans la délibération n°14-1327 du 12 décembre 2014.

Dans le cadre de ce PIG, la Communauté du Pays d'Aix verse des subventions aux propriétaires privés occupants et bailleurs dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat.

La Région finance pour sa part les travaux de réhabilitation effectués par les propriétaires privés occupants sous conditions de ressources Anah et les propriétaires bailleurs de logements conventionnés selon les modalités d'intervention suivantes, telles que définies dans l'article 5.4 de la convention de PIG :

« Article 5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur :

5.4.1. Aides aux propriétaires

Conformément au cadre d'intervention en matière d'Habitat délibéré le 12 décembre 2014, la Région peut participer financièrement aux projets des propriétaires occupants très modestes et aux propriétaires bailleurs (conventionnement LCS et LCTS) à hauteur de 50% des aides attribuées par la Communauté du Pays d'Aix, maître d'ouvrage.

Les aides régionales permettent 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 porte sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Ainsi, la Région contribuerait à objectif global de réhabilitation de 315 logements.

5.4.2. Travaux subventionnables

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.

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 est 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.

Ainsi, en complément des aides de la CPA, les aides de la Région se déclinent comme suit :

Aides aux Propriétaires bailleurs si gains > à 50% d'économie d'énergie

Aide de réduction de loyer correspondant à 50% de celle de la CPA soit : 50 €/m² pour les logements conventionnés sociaux et 62 €/m² pour les logements très sociaux (plafonnement à 80 m²).

Une Prime de transition énergétique est mobilisable si le niveau atteint est BBC rénovation, c'est-à-dire qui consomme moins 64 kW hep/m²/an : + 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €

Aides aux Propriétaires occupants très modestes si gains > à 38% d'économie d'énergie

Financement à hauteur de 5 % du montant de la dépense subventionnée en complément de l'aide de la CPA (selon les plafonds de ressources Anah en vigueur). Sauf pour les travaux adaptation : aide de 10% du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €, qui n'est pas conditionnée à un gain énergétique.

Deux primes de performance énergétique sont mobilisables :

Prime « facteur 2 »

+ 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €, si le niveau de performance atteint est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie

Prime de « transition énergétique »

+ 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 € si le gain est BBC rénovation

(possible pour les POM)

En secteurs renforcés uniquement, la Région met en place :

- Une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant et indigne ou très dégradé (potentiellement 65 logements LHI TD prévus dans l'objectif du PIG) : + 5% du montant des travaux pour un logement conventionné social et/ou très social.

5.4.3. Montants prévisionnels

La Région s'engage à accorder, dans la limite des dotations disponibles, une subvention pour sa participation aux travaux d'amélioration de l'habitat pour un montant prévisionnel de 956.545 € sur la période du PIG selon l'échéancier suivant présenté en annexe 1 :

2016 : 214.261 €

2017 : 307.886 €

2018 : 434.398 € »

La Région sollicite les Collectivités maîtres d'ouvrage de ces dispositifs pour qu'elles fassent l'avance de l'aide régionale auprès des bénéficiaires.

La présente convention a pour objet de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la Communauté du Pays d'Aix de l'aide régionale relative à la réhabilitation du parc privé et les conditions de leur remboursement par la Région.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet, dans le cadre du PIG « *MIEUX HABITER, MIEUX LOUER* » avec secteurs renforcés 2016 – 2019, de déterminer les conditions dans lesquelles la Communauté du Pays d'Aix versera l'aide régionale d'un montant global de 956 545 € aux bénéficiaires pour le compte de la Région et les conditions dans lesquelles la Région remboursera à la Communauté du Pays d'Aix les avances effectuées.

ARTICLE 2 : ELIGIBILITE DES DEPENSES

La Communauté du Pays d'Aix attestera, pour chaque demande effectuée auprès de la Région de remboursement de ses avances aux propriétaires, de la recevabilité des dépenses des propriétaires occupants sous condition de ressources Anah, et bailleurs retenus par la Communauté du Pays d'Aix dans le calcul de l'avance de l'aide régionale, et ce, au regard des critères régionaux, fixés par délibération du 12 décembre 2014, et des règles d'application en vigueur au moment de l'agrément par la Communauté du Pays d'Aix : convention et/ou avenants.

ARTICLE 3 : MODALITE DE REMBOURSEMENT PAR LA REGION DES AVANCES FAITES PAR LA COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX

La Communauté du Pays d'Aix devra déposer un dossier de demande de remboursement a minima une fois par an auprès de l'institution régionale (à l'attention du Service Habitat, Foncier, Urbanisme).

Ce dossier comprendra la liste des pièces suivantes :

1) un courrier de la personne habilitée à engager la collectivité concernée, adressé au Président du Conseil Régional, dûment daté et signé et mentionnant :

a) la convention concernée (PIG), le territoire couvert et l'année de conventionnement,

b) le montant du remboursement des aides sollicitées,

c) le montant des travaux effectués par les propriétaires occupants et bailleurs, retenus comme éligibles aux aides régionales, et ayant donné lieu à cette avance des aides, ainsi que le nombre de logements concernés ;

2) un récapitulatif des sommes avancées pour le compte de la Région, et un relevé de mandats dûment signé et daté par le Comptable public et la personne habilitée à engager la collectivité concernée ;

3) la délibération de l'organe compétent autorisant la personne habilitée à engager la collectivité concernée à solliciter les aides régionales (délibération initiale d'adoption de la convention partenariale et/ou délibération spécifique pour chaque dossier à subventionner) ;

4) un tableau de bord des propriétaires concernés, permettant un suivi précis des aides régionales consenties et plus généralement de la convention partenariale pluriannuelle ;

5) la copie des courriers de notification de la subvention globale de la Communauté du Pays d'Aix /Région adressée par la Communauté du Pays d'Aix aux propriétaires concernés. Ces courriers devront faire apparaître précisément la répartition des financements entre la Communauté d'Agglomération et la Région et devront comporter le logo de la Région.

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

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

TRESORERIE MUNICIPALE D AIX ET CAMPAGNE
BD DU COQ D'ARGENT
13098 AIX EN PROVENCE CEDEX 2

Relevé d' Identité Bancaire (RIB) 053

RIB : 30001 00107 C1340000000 24

IBAN : FR88 3000 1001 07C1 3400 0000 024

BIC : BDFEFRPPCCT

ARTICLE 4 : SUIVI DU PIG ET EVALUATION DES AIDES REGIONALES

Conformément à l'article 6.3.2. de la convention de PIG, un bilan annuel et un rapport final réalisé par l'opérateur de suivi animation, sera transmis à la Région.

Le bilan annuel sera complété d'un tableau de suivi des dossiers agréés au format excel dont les champs proposés par la Région seront renseignés par la Communauté

du Pays d'Aix, et qui permettra in fine une agrégation des dossiers financés à l'échelle régionale et à visée évaluative.

ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION

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

Elle prendra fin à l'extinction des paiements des subventions engagées par la Communauté du Pays d'Aix pour le compte de la Région dans le cadre du PIG et de leur remboursement par la Région.

ARTICLE 6 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 7 : RESILIATION

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

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

Fait à _____, le _____

en 3 exemplaires

Pour la Région Provence Alpes
Côte d'Azur,

Le Président

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

Le Vice-président, M. Jean-Claude FERAUD

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Programme d'Intérêt Général "Mieux Habiter, Mieux Louer" avec secteurs renforcés 2016-2019 - Approbation d'une convention de programme triennale

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014, modifiée, 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

17 DEC. 2015