Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPERATION **P**ROGRAMMEE D'**A**MELIORATION DE L'**H**ABITAT
DEVELOPPEMENT DURABLE
DE LA VILLE DE PORT DE BOUC

*****

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

ENTRE

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

d'une part,

ET

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil métropolitain n° …… du ……., maître d'ouvrage de l'opération ci-après dénommée la Métropole,

d'autre part,

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

- 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 circulaire n°2002-01 du 16 décembre 2002,
- Vu la délibération n°2016-1091 du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 16 décembre 2016 approuvant les critères d'intervention de la Région en matière d'habitat,
- Vu la délibération n°……-…. de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du **……**, validant la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Développement Durable de la Ville de Port de Bouc,
- Vu la convention d'OPAH Développement Durable de la Ville de Port de Bouc approuvée par délibération de l'assemblée plénière du Conseil Régional le ……...

PREAMBULE

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

L'OPAH Développement Durable porte sur le parc privé situé sur les quartiers de Tassy, centre-ville, Aigues Douces, La Lèque et les Berges du canal de la commune de de Port de Bouc. C'est un dispositif d'aide technique et financière en faveur des propriétaires privés bailleurs ou occupants en vue de la réalisation de travaux sur les logements.

Ces travaux doivent avoir pour objet la lutte contre l'habitat très dégradé et l'habitat indigne, l'augmentation de l'offre de logements locatifs privés à vocation sociale, la lutte contre la précarité énergétique, le maintien à domicile des personnes justifiant d'un handicap ou d'une perte d'autonomie et la remise sur le marché de logements vacants.

Ce dispositif est conduit en partenariat avec l'Anah. La Région s'associe à ce dispositif multi-partenarial dans le cadre de son dispositif de soutien aux politiques locales de l'habitat, prévu dans la délibération n° 2016-1091 du 16 décembre 2016.

Dans le cadre de cette OPAH, la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération, 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 condition de ressources Anah et bailleurs de logements conventionnés selon les modalités d'intervention suivantes, telles que définies dans l'article 5.4 et en annexe 2 de la convention d'OPAH :

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

« 5.5. Financements de la Région

5.5.1 Règles d'application

Conformément au cadre d'intervention Habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux travaux de réhabilitation des propriétaires en complément des aides de la Métropole Aix Marseille Provence. L'aide régionale, conditionnée à un gain énergétique de 38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs, portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Pour des travaux lourds en copropriété de centre ancien, l'aide conditionnée à un gain énergétique global de 38%, peut être attribuée au syndicat de copropriétaires si le syndic est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais reste proportionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes.

La Métropole s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par **la convention de financement bipartite** qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la Métropole de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région.

L'assiette de calcul des aides régionales est identique à celle de la Métropole et représente le coût de travaux subventionnables HT tel que défini dans la réglementation ANAH.
Les subventions sont calculées suivant application d'un taux de subventions sur coût de travaux, subventions auxquelles peuvent s'ajouter des primes. Ces primes sont allouées en cas de gains supérieurs (facteur 2 ou BBC Rénovation).
L'intervention financière de la Région est conditionnée à la réalisation par l'opérateur d'évaluations énergétiques sur les bâtiments concernés. Ces évaluations doivent comporter différents scénarii de travaux modulant la performance énergétique à atteindre : gain requis pour l'attribution des aides régionales et « BBC Rénovation ». Dans tous les cas, les bouquets de travaux préconisés doivent être « BBC Compatible », c'est-à-dire satisfaire à des critères de performance, soit :

- en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au CITE,
- développés dans le cadre du logiciel de simulation 1,2,3 réno (www.123reno-med.eu).

La Région s'engage à apporter une aide financière aux travaux selon les modalités indiquées en Annexe 2 de la convention d'OPAH Développement Durable » et rappelées ci-après.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

OPAH Développement Durable - financement des travaux			Métropole en tant que délégataire Anah/Etat	Métropole en tant que Maître d'Ouvrage	Région	Département	Total aides publiques
I-1. Propriétaires bailleurs - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation							**50 log**
5 log	Logement **indigne** (ars>0,4) ou **très dégradé** (anah>0,55)	taux LI	45%	10%			55%
5 log		taux LC ou LCTS	45%	20%	10%		75%
5 log	**"Petite LHI"** (0,3<ars<0,4)	taux LI	45%	10%			55%
5 log		taux LC ou LCTS	45%	20%	10%		75%
6 log	**Logement dégradé "MD"** (0,35<anah<0,55)	taux LI	25%	5%			30%
3 log		taux LC ou LCTS	25%	10%	5%		40%
6 log	Infraction **RSD ou contrôle de non décence**	taux LI	35%	5%			40%
3 log		taux LC ou LCTS	35%	10%	5%		50%
	Lutte contre la **précarité énergétique** des locataires (gain > 35%)	taux LI					
5 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%		65%
1 log	**Adaptation** du logement *pas d'exigence énergétique*	taux LI	35%	20%			55%
1 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%		65%
	Transformation d'usage	taux LI					
5 log		taux LC ou LCTS	25%	20%	10%		55%
I-2. PB - Objectifs qualitatifs : doubles comptes possibles, les primes se cumulent							
1 log	prime d'intermédiation locative	prime	1 000 €				
1 log	prime réservation publics prioritaires	prime	4 000 €				
23 log	prime Habiter mieux	montant	1 500 €				
10 log	prime sortie de vacance	montant			5%	1 000 €	
5 log	prime transition énergétique (BBC réno)	montant			10%		
5 log	prime de travaux lourds	montant				3 000 €	
10 log	prime énergie gain 2 étiquettes	montant				2 000 €	
1 log	prime adaptation	montant				2 000 €	
	sous-total BAILLEURS	**50 log**	**878 750 €**	**303 000 €**	**161 000 €**	**47 000 €**	**1 389 750 €**
II-1. Propriétaires occupants - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation							**100 log**
5 log	Logement **indigne** (ars>0,4) ou **très dégradé** (anah>0,55)	PO modestes	60%	20%		1 300 €	80%
5 log		PO très modestes	60%	20%	10,0%	2 000 €	90%
5 log	**"Petite LHI"** (0,3<ars<0,4)	PO modestes	60%	20%		1 300 €	80%
5 log		PO très modestes	60%	20%	10%	2 000 €	90%
15 log	Adaptation du logement	PO modestes	35%	10%		1 500 €	45%
15 log		PO très modestes	50%	10%	10%	1 500 €	70%
20 log	Lutte contre la précarité énergétique (gain supérieur à 25%)	PO modestes	45%	20%		1 300 €	65%
30 log		PO très modestes	60%	20%	10%	2 000 €	90%
II.2. PO - Objectifs qualitatifs, doubles comptes possibles : les primes se cumulent							
30 log	Prime Habiter Mieux si gain d'énergie > 25%	PO modestes	1 500 €				1 500 €
40 log		PO très modestes	2 000 €				2 000 €
30 log	Prime énergie ASE	étiquette D				500 €	500 €
40 log		étiquette C				800 €	800 €
23 log	Prime facteur 2 (gain supérieur à 50 %)	prime			10%		0 €
5 log	Prime transition énergétique (BBC réno)	prime			10%		0 €
	sous-total OCCUPANTS	**100 log**	**1 352 000 €**	**424 000 €**	**163 250 €**	**211 000 €**	**2 150 250 €**
III. Aides aux syndicats de copropriétaires, dispositif "Habiter Mieux copropriétés"							**80 log**
			25%	10%	5%		40%
		prime Habiter Mieux	1 500 €				
	sous-total COPROPRIETES	**80 log**	**420 000 €**	**120 000 €**	**60 000 €**		**600 0**
	éco-critère : 35% de gain énergétique minimum						
	fragilité économique : 8% d'impayés minimum						

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Le montant global de la participation de la Région dans le cadre de la présente convention est estimé à 307 400 € tel que défini dans l'article 5.4.2 de la convention d'OPAH. L'engagement de cette dotation se répartit comme suit :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels	3 074 €	15 370 €	30 740 €	61 480 €	92 220 €	104 516 €	307 400 €
dont aides aux travaux	3 074 €	15 370 €	30 740 €	61 480 €	92 220 €	104 516 €	307 400 €
dont aides à l'ingénierie							

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 Métropole de l'aide régionale relative à la requalification du parc privé et les conditions de leur remboursement par la Région.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet, dans le cadre l'OPAH développement durable de la Ville de Port de Bouc, de déterminer les conditions dans lesquelles la Métropole versera l'aide régionale d'un montant global de 307 400 € aux bénéficiaires pour le compte de la Région et les conditions dans lesquelles la Région remboursera à la Métropole les avances effectuées.

ARTICLE 2 : ELIGIBILITE DES DEPENSES

La Métropole attestera, pour chaque demande effectuée auprès de la Région de remboursement de ses avances aux propriétaires, de la recevabilité des dépenses des Propriétaires occupants sous condition de ressources Anah, et bailleurs retenus par la Métropole dans le calcul de l'avance de l'aide régionale, et ce, au regard des critères régionaux, fixés par délibération n°2016-1091 du 16 décembre 2016, et des règles d'application en vigueur au moment de l'agrément par la Métropole : convention et/ou avenants.

ARTICLE 3 : MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AIDES REGIONALES A LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

La Métropole devra déposer un dossier de demande de remboursement à minima une fois par an auprès de l'institution régionale (à l'attention du Service Habitat et Cohésion Sociale). Ce dossier comprendra la liste des pièces suivantes :

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

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

b) le montant du remboursement des aides sollicitées,

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

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

3) la délibération de l'organe compétent autorisant la personne habilitée à engager la collectivité concernée à solliciter les aides régionales (délibération initiale d'adoption de la convention partenariale et 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 métropole/Région adressée par la Métropole aux propriétaires concernés. Ces courriers devront faire apparaître précisément la répartition des financements entre la Métropole et la Région et devront comporter le logo de la Région.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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 Métropole la totalité des sommes demandées, correspondant à l'avance de la part régionale faite par la Métropole. Les versements seront effectués sur le compte de la Métropole ouvert auprès du Trésorier :

B anque de **F** rance
1, Rue la Vrillière
75001 PARIS

Relevé d' Identité Bancaire (RIB) 053

RIB : 30001 00512 C1300000000 02
IBAN : FR09 3000 1005 12C1 3000 0000 002
BIC : BDFEFRPPCCT

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

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

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

ARTICLE 5 : SUIVI DE L'OPAH ET EVALUATION DES AIDES REGIONALES

Conformément à l'article 7.3. de la convention d'OPAH, 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 Métropole, et qui permettra in fine une agrégation des dossiers financés à l'échelle régionale et à visée évaluative.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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.

A minima, la résiliation ne pouvant avoir d'effet rétroactif, la Région s'engage à mettre en œuvre ses obligations contractées à l'article 5 pour tout reversement par la Métropole d'une subvention au nom de la Région, engagée ou payée avant le terme anticipé.

Fait à …….. le
en 3 exemplaires,

Pour la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,	**Pour la Métropole Aix Marseille Provence,**
……	**Jean-Claude GAUDIN**
Président	**Président**

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Développement Durable
de la Ville de Port de Bouc

2017-2022

DATE DE SIGNATURE DE LA CONVENTION :

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

La présente convention est établie :

Entre la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. le Président de la Métropole, M. Jean-Claude GAUDIN, et dénommée ci-après « le maître d'ouvrage »,

et **la Ville de Port de Bouc,** représentée par Mme le Maire, Mme Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI, dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2017, et dénommée ci-après « la Ville »,

et **L'Etat,** représenté par le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône, M. Stéphane BOUILLON, et dénommé ci-après « l'Etat »,

et **l'Agence nationale de l'habitat,** établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par M. Jean-Claude GAUDIN Président de la Métropole Aix Marseille Provence, et dénommée ci-après « Anah»,

et **la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, représentée par M. le Président de la Région, M. Christian ESTROSI, dûment habilité par délibération du Conseil Régional n° …….. en date du ……., et dénommé ci-après « la Région »,

et **le Département des Bouches-du-Rhône**, représenté par Mme la Présidente du Conseil Départemental, Mme Martine VASSAL, dûment habilitée par délibération de la Commission Permanente n° …….. en date du 30 juin 2017, et dénommé ci-après « le Département »,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, le 25 mars 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat provisoire de la Métropole, en vigueur jusqu'en 2018,

Vu la délibération n°16-1091 de l'assemblée plénière du Conseil Régional portant adoption du cadre d'intervention en matière d'habitat,

Vu le Règlement financier régional,

Vu la convention de délégation de compétence du 18 mai 2017 conclue entre le délégataire Aix Marseille Provence Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 30 mars 2017 conclue entre le délégataire et l'ANAH,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

13 juillet 2017 autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu la mise à disposition au public du projet de convention d'OPAH du 1er juin 31 juillet 2017 au service urbanisme de la Ville de Port de Bouc en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Table des matières

Préambule 5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 7
1.1. Dénomination de l'opération 7
1.2. Périmètre et champs d'intervention 7
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération 8
3.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » 9
3.1.1 Propriétaires Occupants et Bailleurs 9
3.1.2 Copropriétés 10
3.2. Volet urbain 11
3.3. Volet immobilier : résorber la vacance, gisement pour une création de loyers conventionnés 13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 14
3.4.1 Propriétaires Occupants 14
3.4.2 Propriétaires Bailleurs 15
3.5 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 16
Chapitre IV – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 17
Chapitre V – Financements de l'opération et engagements complémentaires 18
5.1. Financements de l'Anah 18
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » 18
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 19
5.4. Financements du Département 19
5.5. Financements de la Région 20
Chapitre VI – Engagements de la Ville de Port de Bouc 21
Chapitre VII – Pilotage, animation et évaluation. 22
7.1 Pilotage 22
7.2 Suivi-animation 22
7.3 Evaluation et suivi des actions engagées 23
Chapitre VIII – Communication. 25
Chapitre IX – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 26
9.1. Prise d'effet et durée 26
9.2. Révision et/ou résiliation de la convention 26
Chapitre X – Transmission de la convention 26
Annexes 28
Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des rues 29
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) 31
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention 32
Annexe 5. Liste des travaux éligibles pour le Département 35

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Préambule

> **Contexte : une Ville très engagée dans un projet global, encadré par le NPNRU et le Programme d'Investissement d'Avenir**

La Ville de Port de bouc, en collaboration étroite avec l'ex communauté d'agglomération du Pays de Martigues aujourd'hui la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) et son Conseil de Territoire du Pays de Martigues ainsi que les bailleurs sociaux, portent un ensemble de projets sur le territoire de la Commune. Ces projets, dont le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et son protocole de préfiguration de 18 mois, le projet innovant Se@nergies et l'Opération d'Amélioration de l'Habitat portent tous sur les Quartiers Politique de la Ville. Ces projets s'alimentent, se complètent et interagissent ensemble sur ce même territoire, et disposent chacun d'un calendrier contraignant et contractualisé. Le projet Se@nergies est lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « villes et territoires durables » depuis le 15-12-2015.

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé par l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain et le Commissariat Général à l'Investissement (CGI) dans le cadre du Programme Investissement d'Avenir (PIA).
Dans le cadre de cet AMI, la Ville de Port de Bouc est pilote et porteur du dossier auprès du CGI et de l'ANRU mais certaines études peuvent être portées par d'autres Maître d'Ouvrage.
Le protocole du NPNRU du Pays de Martigues qui a été signé le 25 novembre 2016 pour une durée de 18 mois doit permettre, grâce à la mise en œuvre d'un ensemble d'études, de définir le futur projet de renouvellement urbain qui devrait être conventionné avec l'ANRU.

Enfin l'OPAH Port de Bouc doit pouvoir s'intégrer dans ces projets structurants et donc développer un plan d'action compatible et complémentaire avec ceux-ci.

> **Données clefs du territoire, indicateurs de précarité**

En 2013, le territoire comptait environ 17 200 habitants répartis entre 7 000 ménages, soit un taux de 2,46 personnes en moyenne par ménage. La natalité augmente et la taille des ménages est largement supérieure aux moyennes départementales, régionales et nationales. Après avoir perdu des habitants entre 1975 et 1999, Port de Bouc a retrouvé une croissance démographique stable et modérée.

Le parc de logements en résidence principale (7 000 logements) est très majoritairement dominé par la location sociale (44%), puis l'occupation par le propriétaire lui-même (41%). Le locatif privé ne représente que 12% des résidences principales (848 logements). Le parc privé (3 900 logements environ) est majoritairement composé d'habitat individuel (plus de 3 000 maisons). Le public concerné est donc majoritairement des **propriétaires occupants**.

Or, avec seulement 52% des ménages fiscaux soumis à l'imposition, les habitants de Port de Bouc sont parmi les plus **pauvres** des Bouches-du-Rhône, puisque la part de ménages fiscaux imposés est de 63% à l'échelle départementale.
Le nombre de logements Privés Potentiellement Indignes a augmenté à Port de Bouc entre 2009 et 2013 alors qu'il a diminué dans les Bouches-du-Rhône.
En 2013, le PPPI recense 76 logements (185 personnes), majoritairement des Propriétaires Occupants âgés, en catégories 7&8 (les plus dégradées), et 360 logements au total avec une présomption d'indignité.

7% du parc de logements est estimé **vacant**, soit environ 490 logements. Ce taux est identique à la moyenne départementale mais demeure élevé. Une vacance de maximum 5% étant considérée comme « normale ».

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

> Volonté et actions de la Ville

C'est dans ce contexte que la Ville de Port de Bouc s'engage pour améliorer l'attractivité de ses quartiers et réduire massivement les dépenses énergétiques publiques et privées sur son territoire :

- Audits énergétiques de tous les équipements publics,
- Création d'un réseau de chaleur urbain par boucle géothermique,
- Partenariat avec les bailleurs sociaux, propriétaires de la moitié du parc de logements sur la commune, pour engager des travaux de réhabilitation et raccorder leurs bâtiments au réseau de chaleur.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

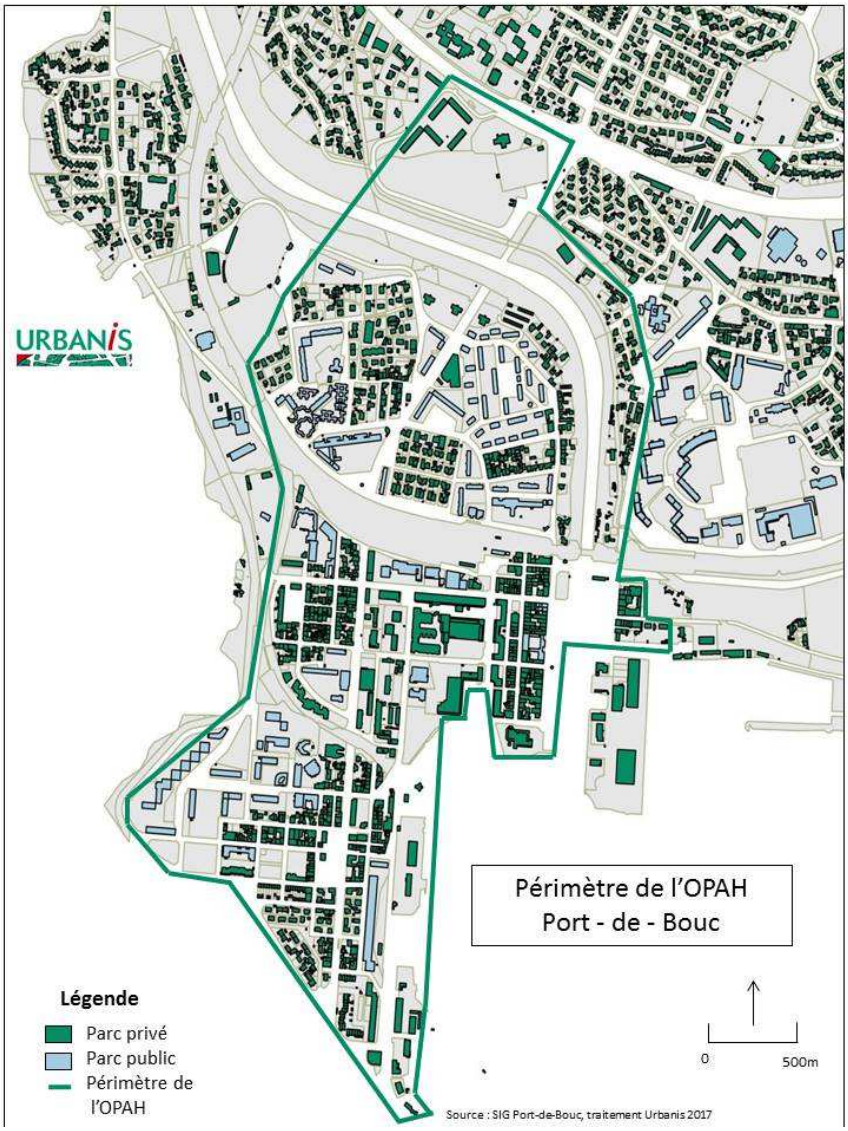
1.1. Dénomination de l'opération

La Ville, la Métropole Aix Marseille Provence, le Département, la Région, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat Développement Durable de Port de Bouc.

Il s'agit du 1er programme d'aides publiques à l'amélioration de l'habitat privé sur la commune de Port de Bouc.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :
Parc privé situé sur les quartiers de Tassy, centre-ville, Aigues Douces, La Lèque et les Berges du canal.



Tous les (co)propriétaires privés, personnes physiques ou personnes morales, éligibles aux aides de l'Anah, sont concernés par cette OPAH. Les travaux recevables sont ceux définis par l'Anah.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat répond à 3 enjeux :

> **Enjeu 1 : l'augmentation du reste à vivre des habitants par une diminution des charges énergétiques**
> **Enjeu 2 : l'amélioration de l'attractivité des quartiers**
> **Enjeu 3 : la résolution de situations juridiques complexes**

Ces enjeux émergent du croisement du projet politique de la Ville avec les désordres observés sur le territoire. Les principales problématiques qui sont ressorties sont les suivantes :

> le manque de confort thermique des logements, individuels et en copropriétés,
> la présence d'habitat dégradé diffus qui risque de se développer à cause de propriétaires bailleurs indélicats, compte tenu de la saturation du parc de logements sociaux publics,
> un taux de logements vacants préoccupants, et qui constitue un gisement de logements à réhabiliter pour contrer le phénomène ci-dessus,
> un certain nombre de bâtiments délabrés en lien avec des situations foncières complexes.

La commune vise l'obtention du label éco quartier
Les habitants devront être encouragés autant que possible dans des travaux ambitieux. Cet objectif est atteignable grâce aux financements de l'OPAH et à l'accompagnement de l'équipe de suivi-animation, qui apportent les deux piliers de soutien manquant aujourd'hui aux ménages : argent et conseils neutres.

L'OPAH apporte une vraie plus-value en visant :

- la massification des démarches de travaux individuelles et jusqu'à lors très diffuses
- l'augmentation de la qualité et de la performance de ces travaux.

Dans cet objectif, la Ville et l'opérateur recenseront les professionnels locaux du bâtiment et les inciteront à obtenir la qualification RGE. Il n'y a aucun professionnel qualifié RGE à ce jour sur la commune. Ce label est pourtant nécessaire actuellement pour obtenir le crédit d'impôt et pour les subventions « Provence Eco-renov » du Département. Ces aides financières sont cumulables avec les aides de l'OPAH.
Dans le cadre de l'OPAH, des « bourses aux chantiers » et des « chantiers écoles » pourront être organisés, en partenariat avec les fédérations professionnelles et la Chambre des Métiers.

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

Les volets sont présentés par ordre de priorité par rapport aux enjeux de l'OPAH.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

3.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »

3.1.1 Propriétaires Occupants et Bailleurs

> **Principaux enseignements du diagnostic :**

- Maisons individuelles majoritaires : 52 % des maisons utilisent du chauffage électrique, 27 % du chauffage au fioul ; appartements : énergies mieux équilibrées, dont 29% de gaz de ville (1ère source de chauffage)
- **1 325 logements à cibler** dont 37 % énergivores (étiquettes F & G)
- Présomption de logements vétustes : manque d'isolation, système de chauffage simple, absence de normes électriques.

> **Objectifs et sens :**

- Diminuer les charges des occupants et permettre les rénovations énergétiques chez les propriétaires modestes
- Œuvrer dans le sens du projet PIA/écoquartier : promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables douces ; viser l'efficacité énergétique ; améliorer l'attractivité des quartiers
- Améliorer le confort thermique des logements, été comme hiver

Actions de l'OPAH

> Sensibiliser les acteurs sociaux (CD / FSL Energie, Maison des Services aux Publics) pour qu'ils orientent les populations éligibles à l'OPAH, et réciproquement

> Promouvoir auprès des artisans et entreprises les modes de chauffage optimaux performants et durables et les éco-matériaux compatibles avec l'habitat ancien

> Renseigner de façon précise et exhaustive sur les différentes solutions de financement des travaux

> Réaliser les évaluations énergétiques de l'Anah

> Proposer un bouquet de travaux compatible avec les ressources du ménage, mesurer la rentabilité énergétique de l'investissement (rapports du gain économique avec la durée de vie de l'équipement)

> Informer sur les crédits d'impôts, éco PTZ et l'éco-prêt à taux zéro de l'Anah

> Accompagner les habitants pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques (bon usage du logement), sensibiliser aux conforts été / hiver

Partenaires et professionnels à mobiliser

Etat et Anah, programme « Habiter Mieux »
Chambre des Métiers, CAPEB
Travailleurs sociaux du CD, CCAS
Carsat

Actions MO et partenaires :

Développer les formations et la communication auprès des artisans via la chambre des métiers

Promouvoir les matériaux naturels dans la réhabilitation

Encourager la pose de panneaux solaires photovoltaïques pour une production électrique à l'échelle du quartier

> **Objectifs quantitatifs**

- 70 primes « Habiter Mieux » pour les Propriétaires Occupants
- 23 primes « Habiter Mieux » pour les Propriétaires Bailleurs

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

3.1.2 Copropriétés

> **Principaux enseignements du diagnostic**

- Des copropriétés plutôt bien entretenues mais des travaux *a minima*
- Une trentaine de copropriétés dans le périmètre OPAH, dont 23 bien repérées et à suivre, représentant au total plus de 1 200 logements
- Point fort : un syndic professionnel majoritaire et déjà impliqué via la Journée de l'Habitat
- Une obligation légale à compter du 01/01/17 « d'embarquer » la rénovation énergétique dans tout projet de travaux en parties communes.

> **Objectifs et sens**

- Accompagner les copropriétés dans des travaux plus ambitieux que ceux qu'elles pourraient mener seules ; les faire bénéficier des aides cumulables financière et fiscales
- Faire réaliser au parc privé des travaux de même nature que ceux entrepris par la Ville sur son parc et par les bailleurs sociaux sur le leur => cohérence à l'échelle de la ville
- Aller jusqu'à produire de l'énergie avec les panneaux photovoltaïques en toiture, dans l'objectif d'éco-quartier visé *in fine* par la Ville

Actions de l'OPAH

> Rencontrer individuellement chaque syndic et leur présenter les avantages du financement OPAH pour les copropriétaires et de l'accompagnement par l'équipe pour eux-mêmes

> Sensibiliser les copropriétaires à leurs droits et devoirs, envisager la meilleure stratégie de requalification de leur bien avec eux, les alerter sur les risques à ne rien faire

> Inciter les copropriétés à étudier le raccordement au futur réseau de chaleur par thalassothermie

> Faire basculer la copropriété dans le dispositif « Habiter Mieux copropriétés » dès que possible, sinon utiliser les aides individuelles

Partenaires et professionnels à mobiliser

Syndics professionnels
Agences immobilières
Adil

Anah●●●

Actions MO et partenaires

Adresser un courrier aux syndics signé de Mme le Maire, les informant du démarrage de l'OPAH et les invitant à collaborer activement

Relais d'information par l'ADIL sur la rénovation énergétique de la copropriété, l'immatriculation obligatoire et le « carnet d'entretien »

Si l'audit énergétique ou le DPE collectif n'est pas réalisé, la Ville pourra selon certains critères en financer la moitié.

> **Objectifs quantitatifs**

- 80 logements aidés sous forme d'aide au syndicat de copropriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

3.2. Volet urbain

La ville de Port de Bouc est engagée dans une dynamique de développement urbain et territorial, qui implique la majorité de son territoire : Les Aigues Douces/La Lèque, Caronte, Tassy, Centre-ville et le quartier de gare.
La ville porte un projet global intégré très ambitieux, reposant d'une part sur un projet de renouvellement urbain (le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain), et d'autre part sur un projet d'innovation (Se@nergie) visant **une quasi autonomie énergétique du territoire, l'augmentation du reste pour vivre des habitants et l'attractivité du territoire**.
En outre, la ville s'inscrit également dans la démarche Eco-Quartier. Elle a d'ores et déjà délibéré en faveur d'un engagement dans la démarche Eco-Quartier.

Le projet d'innovation de Port de Bouc « Se@nergie » consiste en l'exploitation et la gestion des ressources naturelles et énergétiques du territoire, dans un système quasi-autonome :

- D'énergie renouvelable (électrique et thermique),
- D'arrosage des espaces verts,
- De gestion des données de consommations des énergies.

Le projet « Se@nergie » a pour finalité de :

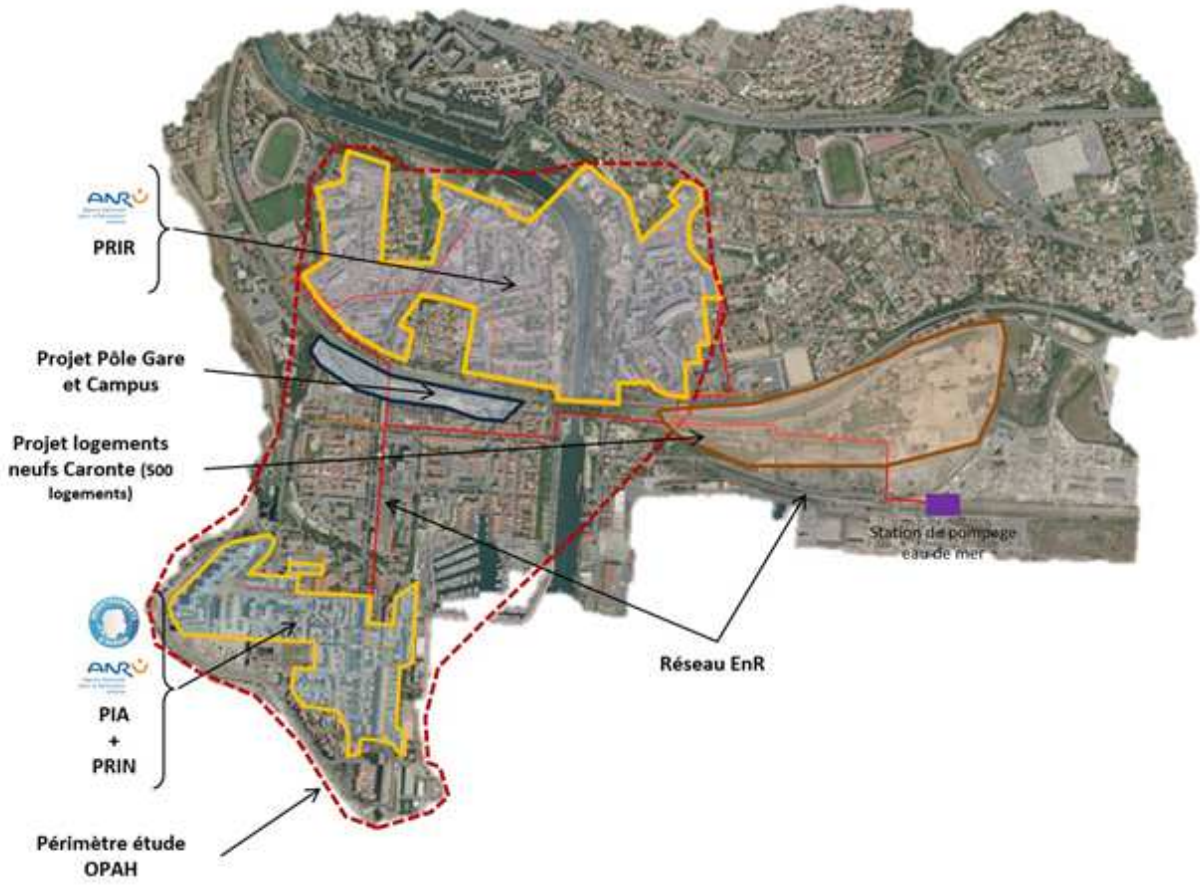
- Créer de l'emploi local dans le domaine en développement de la transition énergétique,
- Réduire le coût de la mobilité par la mise à disposition gratuite d'EnR pour les véhicules électriques,
- Développer un système d'exploitation des énergies renouvelables qui viendra répondre aux besoins des quartiers prioritaires de la ville en consommations chaleur et électriques,
- Dégager des bénéfices qui permettront un meilleur entretien des espaces extérieurs, grâce à un système d'arrosage approvisionné par la collecte et le stockage de l'eau de pluie, et par là, d'agir sur l'emploi local, la création d'îlots de rafraîchissement et des sociabilités qui s'y dérouleront,
- Utiliser les infrastructures des friches industrielles pour le système d'exploitation et la distribution redonnant ainsi un sens à l'histoire industrielle,
- Permettre le développement de nouveaux quartiers « éco-cité » de 500 logements sur une partie de la dite friche,
- Permettre le recyclage de terrain de la friche pour l'installation de nouvelles activités économiques.

En outre, pour assurer une attractivité du territoire, le projet d'innovation prévoit une **restructuration de l'espace public** avec une dynamique innovante intégrant des systèmes d'optimisation de la gestion des espaces publics (arrosage, éclairage) et nouveaux services aux habitants (wifi public, bornes de recharge électriques).

S'agissant des énergies et ressources naturelles, le projet de Port de Bouc repose sur l'utilisation rationnelle et sélective des meilleures ressources d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R), pour une **production EnR&R et son autoconsommation par les habitants** à un coût énergétique stabilisé sur 25 ans.
Le projet agit également sur une réduction forte des émissions de gaz à effet de serre et sur l'implication collective des propriétaires et des habitants à mieux consommer leur énergie et réduire leur facture énergétique. La production d'EnR&R répondra aux besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ainsi qu'aux besoins éventuels de froid) mais également aux besoins électriques des bâtiments collectifs et publics. Les énergies renouvelables solaires, éoliennes et marines (thalassothermie) seront utilisées.
Le pilotage du modèle énergétique ferra appel à un outil de gestion commun des flux énergétiques physiques et commerciaux (Smart Grid). Au-delà de la coordination (prédictions, actions, suivis) des productions et consommations, cet outil offrira des services de communications et de formations collectives aux bons comportements des habitants dans leur utilisation rationnelle de l'énergie.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Enfin, pour accentuer l'attractivité des quartiers, le projet propose la mise en avant de la démarche entreprise par la réalisation d'un **emblème attractif et symbolique** pour les habitants de toute une ville engagée dans la transition énergétique. Cet emblème serait composé d'un disque solaire au sol, captant l'énergie le jour, et la rendant sous formes lumineuses la nuit, sa production électrique s'ajoutant à celle du parc solaire installé.



Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

3.3. Volet immobilier : résorber la vacance, gisement pour une création de loyers conventionnés

> **Principaux enseignements du diagnostic :**

- 7% de logements vacants ; un taux plus élevé que celui du Pays de Martigues dans son ensemble ; une valeur absolue de 518 logements vacan0ts
- Une demande très forte de logements sociaux, donc un gisement représenté par la vacance
- Des logements vacants abandonnés, qui constituent des points noirs en cœur de ville

> **Objectifs et sens :**

- Favoriser la remise sur le marché de biens vacants, gisement pour les loyers conventionnés
- Répondre à la demande de logements à loyers maîtrisés (intermédiaires, social et très social)
- Réhabiliter des logements très dégradés et vacants occasionnant diverses nuisances dans les copropriétés et/ou sur l'environnement

Actions de l'OPAH

> Repérer les logements vacants à partir du fichier de la DGFIP

> Engager une campagne active de contacts auprès des propriétaires (mailing, relances téléphoniques, visites)

> Identifier les divers arguments qui décideront un propriétaire à se mobiliser : patrimoniaux, financiers et fiscaux, sociaux … et convaincre les agents immobiliers de secteur, en s'appuyant sur le dispositif « Louer abordable »

> Informer sur les financements mobilisables et la rentabilité du projet à moyen terme

> Visiter les logements, préconiser les travaux de sortie de vacance

> Vérifier la mise en conformité des logements

> Accompagner et sécuriser le propriétaire bailleur dans la remise en location de son bien : choix du locataire, assurance GRL, dispositif de bail glissant, visite EDL avec l'équipe d'OPAH

> Si l'état du logement le permet, proposer le conventionnement sans travaux pour permettre l'accès au logement des populations modestes

Partenaires et professionnels à mobiliser

Ville : fichiers du cadastre
DGFIP : fichiers fiscaux
Adil
Associations locales de gestion locative
Agences immobilières et gestionnaires

Actions des partenaires

Adresser un courrier aux propriétaires de logements vacants, signé par Mme le Maire, les informant de l'opportunité de l'OPAH pour réhabiliter leurs biens

Enclencher les procédures de biens vacants et sans maître, biens en ét manifeste d'abandon, immeubl menaçant ruine … avec l'appui l'AMO juridique

Informer de l'intérêt de l'OPAH et de remise en location aidée (Adil, gestionnaires)

Proposer des services de rencontre de l'offre et de la demande (associations locales de gestion locative)

AMO juridique

> **Objectifs quantitatifs (cumulables)**

- 10 logements à sortir de vacance et remettre sur le marché locatif
- 23 logements à loyers intermédiaires
- 27 logements à loyers social ou très social

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

3.4.1 Propriétaires Occupants

> **Principaux enseignements du diagnostic :**

- Le nombre de logements Privés Potentiellement Indignes a augmenté à Port de Bouc entre 2009 et 2013 alors qu'il a diminué dans les BdR
- En 2013, le PPPI recense **76 logements (185 personnes)**, majoritairement des Propriétaires Occupants âgés, en catégories 7&8 (les plus dégradées), et 360 logements au total avec une présomption d'indignité.

> **Objectifs et sens :**

- Accompagner les personnes âgées isolées dans l'incapacité de s'occuper des démarches administratives nécessaires
- Permettre aux populations les plus démunies de bénéficier des aides de l'OPAH via des solutions de pré-financements des subventions, et de financer leur reste à charge : Ecueil récurent des OPAH, « ceux qui ont vraiment besoin d'aides n'ont pas les moyens de bénéficier de l'OPAH » : les propriétaires très modestes n'ont pas la trésorerie suffisante pour faire l'avance des subventions.
- Localiser précisément les logements indignes occupés par les PO impécunieux et les accompagner vers un logement décent
- Favoriser et coordonner le partenariat indispensable

Actions de l'OPAH

> Repérer les situations d'inconfort, d'insalubrité ; utiliser la fiche de liaison du PDLHI et un fichier de suivi avec les partenaires, déployer une communication spécifique

> Réaliser un diagnostic social en lien avec le TS référent et transmettre toute situation d'insalubrité au Comité EHI

> Accompagner le PO dans toutes les étapes de son projet de réhabilitation, dont un relogement temporaire le cas échéant

> Proposer deux plans de financement complets visant un reste à charge cohérent avec les ressources du ménage : l'un pour la sortie d'indignité a minima, l'autre pour un programme plus complet de travaux

> Etre force de proposition et mobiliser toutes les solutions financières possibles : avances Anah, prêts Sacicap, recours à la Fondation Abbé Pierre, caisses de retraites (Carsat Sud-Est, SNCF)

> Disposer de compétences sociales et juridiques dans l'équipe

Partenaires et professionnels à mobiliser

Comité EHI de Port de Bouc
Pôle départemental LHI
Adil 13
Maire, Procureur de la République et Préfet
Agence Régionale de la Santé
travailleurs sociaux du CD, CCIAS…
CAF
Bailleurs sociaux
Fondation Abbé Pierre

Actions MO et partenaires

Disposer d'un parc de logements pour relogements temporaires (2 à 3 logements de tailles différentes)
Intégrer l'OPAH dans le réseau opérationnel existant
Coordonner les permanences de l'Adil avec celles de l'OPAH

> **Objectifs quantitatifs**

- 10 logements « indignes ou très dégradés »
- 10 logements « petite LHI » (moindre dégradation)

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

3.4.2 Propriétaires Bailleurs

> **Principaux enseignements du diagnostic :**

- Une Convention EHI la plus ancienne des BdR ; un Comité structuré et qui se réunit régulièrement
- Des situations suivies qui se trouvent majoritairement dans le parc social

> **Objectifs et sens :**

- Garantir aux locataires modestes un logement répondant aux normes de décence réglementaires
- Privilégier un accompagnement à l'amiable et être en capacité de contraindre les propriétaires à faire les travaux de mise en conformité, articuler les outils incitatifs et coercitifs
- Afficher une volonté institutionnelle ferme de traiter l'habitat indigne sur la commune de Port de Bouc

Actions à mener (cf. fiche détaillée en annexe)

> Repérer l'habitat indigne en lien avec les acteurs de terrain ; retenir avec la MO la liste des immeubles prioritaires à traiter

> Réaliser un diagnostic social avec le TS référent et transmettre toute situation d'insalubrité à Mme le Maire et au Comité EHI ; organiser une visite commune

> Convaincre les propriétaires de l'intérêt qu'ils ont à remédier à cette situation, à être accompagné par l'OPAH

> Accompagner les propriétaires volontaires en mode incitatif, mobiliser les leviers coercitifs les plus appropriés en cas d'échec dont RDV avec le Maire

> Intégrer le traitement HI dans un réseau opérationnel complet : Comité de suivi de l'habitat indigne

> Encourager les bailleurs qui s'engagent dans un conventionnement social ou très social

> envisager le recours au Bail à Réhabilitation et orienter le propriétaire vers les organismes habilités

> Accompagner également le locataire, lui rappeler ses droits et ses devoirs, tout comme aux propriétaires

Partenaires et professionnels à mobiliser

Comité EHI de Port de Bouc
Pôle départemental LHI
Adil 13
Maire, Procureur de la République et Préfet
Agence Régionale de la Santé
travailleurs sociaux du CD, CCIAS…
CAF
Bailleurs sociaux
Carsat Sud-Est

Actions d'accompagnement :

Polices du Maire et du Préfet et entrée pénale : positionnement du Maire, du Préfet et du Procureur de la République à affirmer par des mesures concrètes

Assurer la coordination générale : décisions des actions à engager puis suivi des résultats par le Comité LHI

Disposer d'un parc de relogements temporaires en cas de manquement du propriétaire

Envisager des travaux d'office en cas de non-respect des prescriptions

Mobiliser l'AMO juridique

AMO juridique

> **Objectifs quantitatifs**

- 10 logements « indignes ou très dégradés »
- 10 logements « petite LHI » (moindre dégradation)
- 09 logements en infraction au RSD / non-décents

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

> Principaux enseignements du diagnostic :

- La population âgée de plus de 75 ans est passée de 8 à 10% entre 2008 et 2013
- Le niveau de ressources est globalement faible à Port de Bouc, d'autant plus parmi la population âgée

> Objectifs et sens :

- Créer les conditions techniques pour que les personnes âgées ou à mobilité réduite puissent se maintenir dans leur domicile au quotidien
- Aider les personnes âgées à valoriser des biens qui seront transmis à leur descendance
- Repérer les situations où des travaux d'amélioration énergétique sont aussi possibles, dans une optique de baisse de charges

Actions de l'OPAH

> Disposer d'une compétence sociale

> Réaliser des visites à domicile, grille d'entretien, compte-rendu social et technique, évaluation de la perte d'autonomie

> Adapter une communication ciblée via des relais pour diffuser les plaquettes en direct

> Informer et sensibiliser les acteurs sociaux de terrain

> Préconiser des travaux en lien avec les recommandations de l'ergothérapeute s'il y en a un, et dans tous les cas adaptés à la situation particulière de chaque ménage

> Etudier pour chaque logement l'opportunité d'embarquer des travaux de rénovation énergétique, avec une rentabilité rapide, pour faire baisser les charges de l'occupant

> Mobiliser toutes les solutions financières possibles : caisses de retraites (Carsat Sud-Est, SNCF, AG2R …), SACICAP, prêt complémentaire Anah pour le financement du reste à charge ou avances / acomptes (non cumulables),

> Exposer les documentations des partenaires dans le local de permanence de l'OPAH pour pouvoir réorienter les personnes en demande d'autres informations

Partenaires et professionnels à mobiliser

ADMR, travailleurs sociaux du CD, EHPAD, CIAS, CLIC, Maison des Services au Public

CAF

les organismes / associations travaillant dans ce secteur : portage de repas à domicile, activités …

CARSAT Sud Est, MSA, SNCF, AG2R… toutes les caisses de retraites et complémentaires santé

Actions MO et partenaires

Favoriser les liens OPAH / partenaires sociaux

Inviter l'équipe d'OPAH aux journées de communication, salon, événements organisés sur la thématique

Diffuser les plaquettes de l'OPAH et affiches dans les locaux accueillant du public

Participer à la Journée de l'Habitat organisée chaque année par l'OPAH

> Objectifs quantitatifs

- 30 logements adaptés, dont 15 pour des propriétaires aux revenus *modestes* et 15 pour des propriétaires aux revenus *très modestes*.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Chapitre IV – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 230 logements minimum, répartis comme suit :
- 100 logements occupés par leur propriétaire
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 80 logements en copropriétés, dans le cadre du dispositif « habiter mieux copropriété »

Objectifs de réalisation de la convention

	2017 (3 mois)	2018	2019	2020	2021	2022 (9 mois)	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	1 log	5 log	10 log	20 log	30 log	34 log	**100 log**
- dont logements indignes ou très dégradés	0 log	1 log	2 log	4 log	6 log	7 log	20 log
- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1 log	3 log	5 log	10 log	15 log	16 log	50 log
- dont aide pour l'autonomie de la personne	0 log	2 log	3 log	6 log	9 log	10 log	30 log
Logements de propriétaires bailleurs	1 log	3 log	5 log	10 log	15 log	16 log	**50 log**
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	40 log	0 log	0 log	0 log	40 log	0 log	**80 log**

Total des logements Habiter Mieux	41 log	5 log	9 log	19 log	68 log	31 log	**173 log**
- dont logements PO	1 log	4 log	7 log	14 log	21 log	23 log	70 log
- dont logements PB	0 log	1 log	2 log	5 log	7 log	8 log	23 log
- dont logements traités dans le cadre d'aides au SDC	40 log	0 log	0 log	0 log	40 log	0 log	80 log

***** Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour les 1ère et 6ème années.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Chapitre V – Financements de l'opération et engagements complémentaires

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, 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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 498 455 €, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels	24 985 €	124 923 €	249 845 €	499 691 €	749 536 €	849 475 €	2 498 455 €
dont aides aux travaux	23 713 €	118 563 €	237 125 €	474 250 €	711 375 €	806 225 €	2 371 250 €
dont aides à l'ingénierie	1 272 €	6 360 €	12 720 €	25 441 €	38 161 €	43 250 €	127 205 €

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

5.2.1. Règles d'application

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 le décret du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux et du dispositif applicable à partir du 1er janvier 2018 pour l'opération sont de 318 281 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels	3 183 €	15 914 €	31 828 €	63 656 €	95 484 €	108 216 €	318 281 €
dont Aide de Solidarité Ecologique (ASE)	2 795 €	13 975 €	27 950 €	55 900 €	83 850 €	95 030 €	279 500 €
dont aides à l'ingénierie	388 €	1 939 €	3 878 €	7 756 €	11 634 €	13 186 €	38 781 €

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

Les financements seront octroyés selon les conditions définies dans le Programme d'Action en vigueur et selon les taux et les critères présentés en annexe 2.
Les enveloppes sont fongibles, dans la limite de l'enveloppe globale.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 101 513 €, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels	11 015 €	55 076 €	110 151 €	220 303 €	330 454 €	374 514 €	1 101 513 €
dont aides aux travaux	8 470 €	42 350 €	84 700 €	169 400 €	254 100 €	287 980 €	847 000 €
dont aides à l'ingénierie	2 545 €	12 726 €	25 451 €	50 903 €	76 354 €	86 534 €	254 513 €

5.4. Financements du Département

5.4.1 Règles d'application

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 n° 167 du 29 octobre 2012.

Ces critères détaillés ainsi que la liste des travaux éligibles se trouvent en annexe de la présente convention.

- ***Modalités de préfinancement des aides départementales aux travaux***

Les aides départementales seront préfinancées par la Métropole Aix Marseille Provence 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 en annexe.
La Métropole obtiendra le remboursement des aides départementales préfinancées par ses soins, sur présentation en trois exemplaires d'un état justificatif des dépenses engagées pour le compte du Conseil Départemental, visé par le Trésorier de la Métropole.
Le courrier de notification de la subvention globale Métropole/ Département, adressé par la Métropole aux propriétaires concernés, devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre la Métropole et le Département, et devra comporter le logo du Département.

- ***Modalités d'engagement des aides départementales***

Il sera proposé à la commission permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône de donner un accord de principe à sa participation sur la durée de l'OPAH et d'octroyer les aides nécessaires au financement des travaux pour les 3 premières années, estimées à un montant global de 154 800 €.

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

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département des Bouches-du-Rhône à l'opération est de 258 000 €, selon l'échéancier suivant :

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels	2 580 €	12 900 €	25 800 €	51 600 €	77 400 €	87 720 €	258 000 €
dont aides aux travaux	2 580 €	12 900 €	25 800 €	51 600 €	77 400 €	87 720 €	258 000 €
dont aides à l'ingénierie							

5.5. Financements de la Région

5.5.1 Règles d'application

Conformément au cadre d'intervention Habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux travaux de réhabilitation des propriétaires en complément des aides de la Métropole Aix Marseille Provence. L'aide régionale, conditionnée à un gain énergétique de 38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs, portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Pour des travaux lourds en copropriété de centre ancien, l'aide conditionnée à un gain énergétique global de 38%, peut être attribuée au syndicat de copropriétaires si le syndic est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais reste proportionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes.

La Métropole s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par **la convention de financement bipartite** qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la Métropole de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région.

L'assiette de calcul des aides régionales est identique à celle de la Métropole et représente le coût de travaux subventionnables HT tel que défini dans la réglementation ANAH.
Les subventions sont calculées suivant application d'un taux de subventions sur coût de travaux, subventions auxquelles peuvent s'ajouter des primes. Ces primes sont allouées en cas de gains supérieurs (facteur 2 ou BBC Rénovation).
L'intervention financière de la Région est conditionnée à la réalisation par l'opérateur d'évaluations énergétiques sur les bâtiments concernés. Ces évaluations doivent comporter différents scénarii de travaux modulant la performance énergétique à atteindre : gain requis pour l'attribution des aides régionales et « BBC Rénovation ». Dans tous les cas, les bouquets de travaux préconisés doivent être « BBC Compatible », c'est-à-dire satisfaire à des critères de performance, soit :

- en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au CITE[1],
- développés dans le cadre du logiciel de simulation 1,2,3 réno (www.123reno-med.eu).

La Région s'engage à apporter une aide financière aux travaux selon les modalités indiqués en Annexe 2

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région est de 307 400 € au titre des aides aux travaux pour la durée de l'opération, selon l'échéancier prévisionnel suivant donné à titre indicatif :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels	3 074 €	15 370 €	30 740 €	61 480 €	92 220 €	104 516 €	307 400 €
dont aides aux travaux	3 074 €	15 370 €	30 740 €	61 480 €	92 220 €	104 516 €	307 400 €
dont aides à l'ingénierie							

1 Crédit D'Impôts Transition Energétique

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Chapitre VI – Engagements de la Ville de Port de Bouc

> Locaux d'animation

La Ville de Port de Bouc s'engage à mettre gratuitement à disposition de l'équipe d'OPAH un local, situé dans le périmètre de l'opération, facile d'accès et pourvu de connexion internet et téléphonique. Les fluides et le mobilier minimum seront à la charge de la Ville. Les consommables et le matériel informatique seront pris en charge par l'opérateur. Si le local n'est pas déjà couvert par une assurance, l'opérateur s'en chargera. Les conditions d'occupation seront régies par une convention spécifique de « mise à disposition de locaux », pour toute la durée de l'OPAH.

> Journée annuelle de l'habitat

Compte tenu du succès rencontré par la Journée de l'Habitat / Table ronde opérationnelle organisée par Urbanis pendant l'étude pré-opérationnelle, la Ville s'engage à organiser de nouveau chaque année une table ronde opérationnelle réunissant a minima les mêmes acteurs. Il ne s'agit pas d'un Comité de Pilotage ni de suivi de l'opération mais bien d'une journée (ou demi-journée) de travail, permettant à chaque partenaire opérationnel d'avoir une vision globale de l'OPAH, de prendre connaissance de son avancement, des freins et des leviers expérimentés, et de faire des propositions pour améliorer l'animation du dispositif et la synergie des acteurs.

> Mise à disposition de données

La Ville s'engage à mettre à disposition de l'opérateur les données foncières et cadastrales optimisant la mission de suivi-animation : fichiers DGI sur les logements vacants à l'échelle du périmètre d'OPAH, données cadastrales exploitables (format excel) à la demande de l'opérateur, pour vérifier les coordonnées des propriétaires ciblés et réaliser des actions de communication sur l'OPAH.

> Mobilisation et développement des outils de droit commun dans la lutte contre l'Habitat Indigne

La Ville s'engage à poursuivre sa politique de Lutte contre l'Habitat Indigne, telle que décrite dans la Convention EHI, notamment :

- tenue régulière des Comités Habitat Indigne, en y invitant l'opérateur de l'OPAH
- mises en demeure des propriétaires privés et prise d'arrêtés municipaux pour les infractions relevant de la Police du Maire,
- mise à disposition de 2 à 3 logements pour faciliter les relogements temporaires des occupants d'habitat indigne (le relogement incombe légalement au propriétaire privé mais celui-ci se déclare défaillant dans la majorité des cas).

> Subventionnement des audits énergétiques ou DPE collectifs de copropriétés

La Ville s'engage à participer financièrement, à hauteur de 50% du montant HT, à la réalisation d'audits énergétiques de copropriétés, ou DPE collectifs, dans les cas où ceux-ci n'auraient pas été réalisés avant le démarrage de l'OPAH.
Les copropriétaires devront présenter à la Ville le devis de l'entreprise pressentie pour réaliser l'audit, pour validation de la participation financière, au moment de l'AG comprenant le vote de cette mission.
L'opérateur de suivi-animation devra informer les copropriétaires de cet avantage financier et de la marche à suivre pour en bénéficier.

> Coordination des projets publics et privés

La Ville s'attachera à coordonner l'OPAH avec les autres projets sur le même secteur, entrepris dans le cadre du NPNRU et du PIA, qu'ils soient sous maîtrise d'ouvrage directe ou des bailleurs sociaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Chapitre VII – Pilotage, animation et évaluation.

7.1 Pilotage

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

Indispensables au maintien de la dynamique, à la définition des objectifs et au suivi des résultats de l'animation, plusieurs instances doivent être réunies :

> **un Comité Technique** semestriel réunissant les techniciens référents de la Ville, du Conseil de territoire, de la Métropole, du Département, de la Région et de l'Anah. Il a vocation à suivre l'avancement de l'OPAH à mi année, visualiser les dossiers emblématiques en cours ou déposés, identifier les avancées à souligner et les points de blocage, envisager des actions pour y remédier, proposer les orientations nécessaires pour l'atteinte des objectifs annuels, valider des actions de communication particulières ;

> **un Comité de Pilotage** annuel réunissant les élus ou leurs représentants de ces mêmes instances. Il prendra connaissance des bilans d'avancement de l'opération, arbitrera parmi les orientations proposées et fixera les objectifs pour l'année suivante ;

> **des séances de travail** régulières entre le chef de projet de l'équipe d'animation et le référent technique de la Ville

7.2 Suivi-animation

> **Equipe de suivi-animation**

Une équipe pluridisciplinaire de suivi animation accompagnera les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation. Cette mission sera confiée à un opérateur sur la base d'un marché unique.

Des compétences fiscales, juridiques, sociales et techniques (dont thermiques) seront exigées.

> **Contenu des missions de suivi-animation**

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Elles prévoient également, à l'attention des propriétaires et occupants :

- ***Information***
  - réalisation puis actualisation d'un plan de communication global et détaillé assorti d'un planning de communication,
  - information des propriétaires : permanences, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information généraux sur l'opération,
  - information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaire …
- ***Missions sociales***
  - mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : CCAS, ARS, CAF, AIVS …
  - recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes ;
  - signalement des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier ;
  - assister propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

provisoire ;
- sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire, au bon usage du logement réhabilité ;
- lien entre les besoins de logements recueillis et l'offre remise sur le marché ;

- ***Accompagnement technique et juridique***
  - évaluations de l'état des logements et immeubles (grilles Anah et ARS), rédaction des rapports de visite ;
  - sensibilisation des artisans locaux ;
  - évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, estimations des gains réalisables puis réalisés ;
  - réalisation de rapports d'ergothérapeutes ;
  - vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures ;
  - veille et recommandations pour la réfection et la valorisation des éléments d'intérêt patrimonial ;

- ***Accompagnement administratif, fiscal et financier***
  - réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires ;
  - montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires;
  - préparation des conventions de loyer ;
  - préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques ;
  - recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, caisses de retraite, SACICAP, FAP… ;
  - sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ;
  - mobilisation de partenaires thématiques : ADIL, Espace Info Energie, AIVS … ;
  - présentation des demandes de subventions en commission d'attribution.

> **Modalités de coordination opérationnelle**

L'opérateur veille à travailler en étroite collaboration avec :
- les services Logement et Urbanisme de la Ville de Port de Bouc,
- les services de l'Etat, l'Anah, l'ARS,
- le Comité Habitat Indigne et le CIAS,
- les acteurs du secteur social (Maison des Services au Public, Travailleurs Sociaux du Département, CIAS, MDPH, CLIC, caisses de retraite …),
- les services de la Région Provence-Alpes-côte d'Azur,
- les services du Département des Bouches-du-Rhône,
- le cas échéant, avec les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques : ADIL, SACICAP, plateforme de la rénovation énergétique …

7.3 Evaluation et suivi des actions engagées

> **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.

- ***Indicateurs de fonctionnement***
  - origine de connaissance de l'opération,
  - nombre de contacts répartis selon le statut de propriété, le type de projet,
  - quantification des contacts éligibles et motifs de non recevabilité,
  - nombre de logements visités, diagnostiqués,
  - signalement de situations d'insalubrité ou de péril,

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

- nombre de permanences tenues,
- nombre d'actions de communication engagées et impact

- ***Indicateurs sociaux (anonymisés)***
  - statut du propriétaire : occupant, bailleur, logement vacant,
  - statut de propriété : mono ou copropriété,
  - âge et revenus moyens des propriétaires occupants,
  - niveau des loyers pratiqués,
  - taille des ménages.

- ***Indicateurs de résultats***
  - évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment,
  - nombre de logements améliorés par type de propriétaires,
  - nombre de logements améliorés par état d'origine des logements,
  - sorties d'insalubrité, de péril,
  - avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office,
  - bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés
  - ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers,

- ***Indicateurs économiques et financiers***
  - coût des travaux engagés et réalisés par m² et par logement et par type de travaux,
  - taux de financement réel de l'opération sur projet TTC par conséquent calcul automatique du reste à charge,
  - répartition des financements sollicités par financeurs,
  - consommation budgétaire par rapport à l'enveloppe initialement prévue,
  - équivalent emplois créés ou maintenus grâce à l'OPAH,
  - origine géographique des artisans et entreprises intervenants dans le cadre de l'OPAH,
  - qualifications RGE.

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. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle 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, … Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

> Bilans annuels et évaluation continue

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

A l'issue de la période ferme de 3 ans, le bilan permettra au Comité de Pilotage de statuer sur la poursuite de l'OPAH, pour 1 ou 2 années.

Ces rapports seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Ces rapports mettront également en évidence les mesures d'accompagnement qui pourront être mises en œuvre au cours de l'OPAH, ou les propositions qui pourraient être faites en matière :

- d'articulation de l'OPAH avec le Point de Rénovation Info Service (PRIS) et le projet de plateforme de la rénovation énergétique,
- de promotion des bouquets de travaux BBC compatible auprès des propriétaires de logements,
- d'autres aides mobilisables notamment auprès de la Région, visant la réhabilitation du parc existant et outils complémentaires notamment pour la production de logements locatifs très sociaux développés par la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (baux à réhabilitation, acquisition amélioration) ou l'intermédiation locative,
- de solvabilisation des ménages et préfinancement des dossiers de réhabilitation pour les plus modestes,
- d'auto-réhabilitation accompagnée,
- de mise en œuvre d'actions d'accompagnement, d'information et de sensibilisation en direction des habitants,
- de formation des professionnels (équipes de suivi animation, artisans…) en lien avec le dispositif régional IRIS interpro Bâtiment durable.

Chapitre VIII – Communication.

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.
Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.
L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;
Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

9.1. Prise d'effet et durée

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah **à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire**.

9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Chapitre X – 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Fait en 6 exemplaires à Marseille, le

Pour le maître d'ouvrage	**Pour la Ville**	**Pour l'Anah**
Le Président de la Métropole	Le Maire de Port de Bouc	
Jean-Claude GAUDIN	Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI	

Pour la Région	**Pour le Département**	**Pour l'État**
Le Président	La Présidente	Le Préfet
	Martine VASSAL	Stéphane BOUILLON

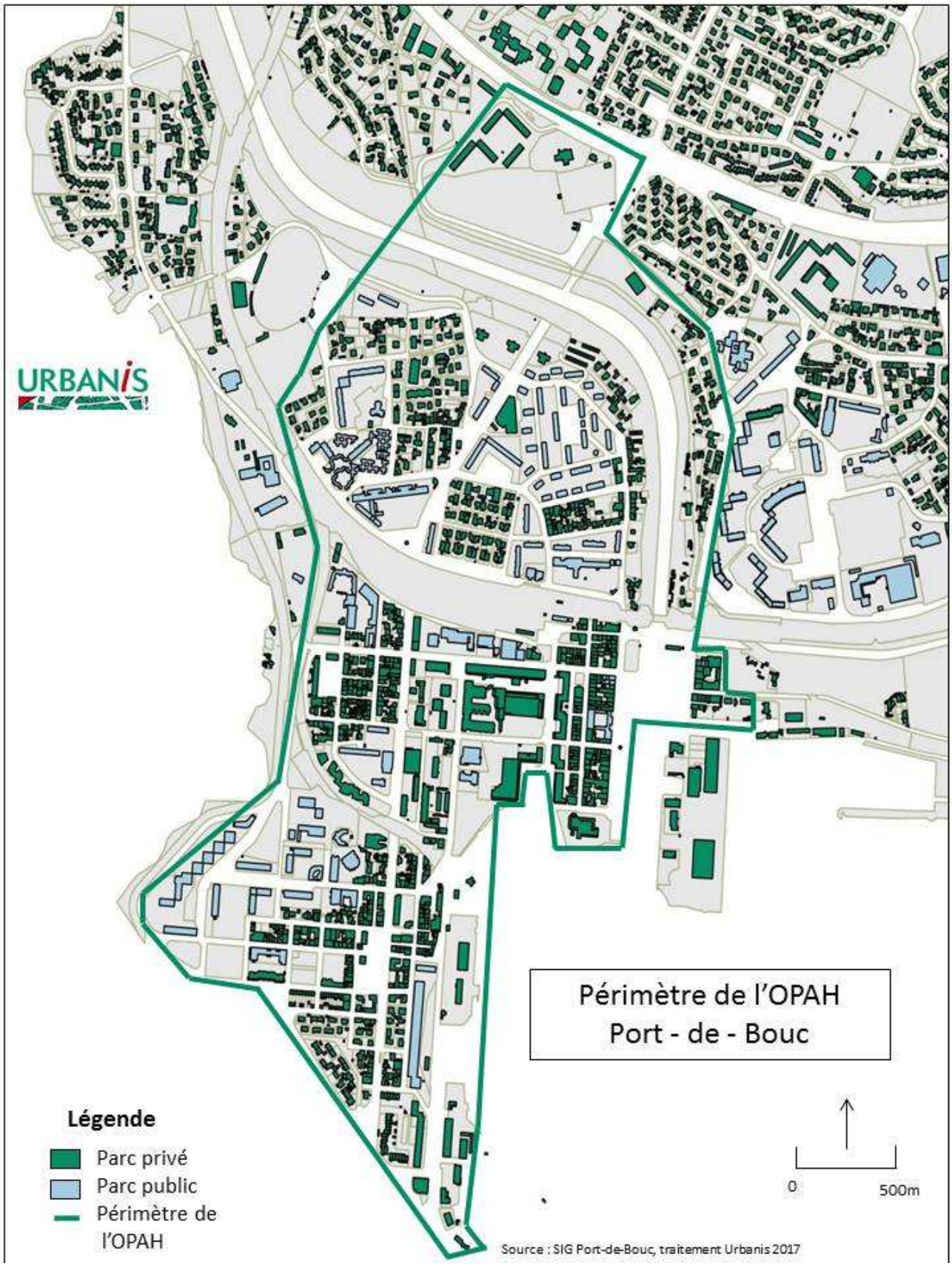
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Annexes

- **Annexe 1. Périmètre de l'opération, avec indication des rues et si nécessaire des numéros**
- **Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)**
- **Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention**
- **Annexe 4. Schéma de traitement de l'Habitat Indigne**
- **Annexe 5. Liste des travaux éligibles pour le Département**

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des rues



Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

L'éligibilité géographique devra dans tous les cas être précisée par vérification de la parcelle cadastrale, auprès de l'équipe opérationnelle.

Les voies ci-dessous sont incluses tout ou partie dans le périmètre :

allée antoine tudela
allée jean christofol
avenue ambroise croizat
avenue de la mer
avenue du golfe
avenue jean jaures
avenue joseph millat
avenue maurice thorez
avenue paul langevin
avenue paul vaillant couturier
avenue roger salengro
boulevard dominique nicotra
boulevard frederic chopin
boulevard jean christofol
boulevard pierre semard
boulevard voltaire
chemin du village
cours landrivon
impasse bully
impasse de la liberte
impasse joseph millat
impasse jules guesde
impasse milan
impasse nationale
impasse suffren
passage joseph jourdan
quai de la liberte
rue albert rey
rue antoine alaya
rue antoine bouc
rue antoine tudela
rue charles nedelec
rue charles renaud
rue danton
rue darius milhaud
rue de la gare
rue de la république
rue de turenne
rue denis papin
rue du môle
rue elie aymard
rue eugene cauvin
rue eugene pottier
rue fernand bonnet
rue fernand pauriol
rue françois baudillon
rue gabriel péri
rue galilee
rue gambetta
rue giuseppe garibaldi
rue jean bart
rue jean labro
rue jean robert
rue josette reibaud
rue jules guesde
rue lafayette
rue louis lappara
rue lucien giorgetti
rue marceau
rue max dormoy
rue michel ruiz
rue mirabeau
rue nationale
rue paradis
rue pasteur
rue pastres
rue pierre et marie curie
rue robespierre
rue roland esposito
rue rouget de l'isle
rue saint-just
rue suffren
rue vauban
rue victor hugo
rue victor leydet
rue villebois mareuil
rue vincent faita
square danton
square gabriel peri
square guy de maupassant
traverse danielle casanova
traverse de la baumasse

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

OPAH Développement Durable - financement des travaux			Métropole en tant que délégataire Anah/Etat	Métropole en tant que Maître d'Ouvrage	Région	Département	Total aides publiques
I-1. Propriétaires bailleurs - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation							**50 log**
5 log	Logement **indigne** (ars>0,4) ou **très dégradé** (anah>0,55)	taux LI	45%	10%			55%
5 log		taux LC ou LCTS	45%	20%	10%		75%
5 log	**"Petite LHI"** (0,3<ars<0,4)	taux LI	45%	10%			55%
5 log		taux LC ou LCTS	45%	20%	10%		75%
6 log	**Logement dégradé "MD"** (0,35<anah<0,55)	taux LI	25%	5%			30%
3 log		taux LC ou LCTS	25%	10%	5%		40%
6 log	Infraction **RSD ou contrôle de non décence**	taux LI	35%	5%			40%
3 log		taux LC ou LCTS	35%	10%	5%		50%
	Lutte contre la **précarité énergétique** des locataires (gain > 35%)	taux LI					
5 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%		65%
1 log	**Adaptation** du logement *pas d'exigence énergétique*	taux LI	35%	20%			55%
1 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%		65%
	Transformation d'usage	taux LI					
5 log		taux LC ou LCTS	25%	20%	10%		55%
I-2. PB - Objectifs qualitatifs : doubles comptes possibles, les primes se cumulent							
1 log	prime d'intermédiation locative	prime	1 000 €				
1 log	prime réservation publics prioritaires	prime	4 000 €				
23 log	prime Habiter mieux	montant	1 500 €				
10 log	prime sortie de vacance	montant			5%	1 000 €	
5 log	prime transition énergétique (BBC réno)	montant			10%		
5 log	prime de travaux lourds	montant				3 000 €	
10 log	prime énergie gain 2 étiquettes	montant				2 000 €	
1 log	prime adaptation	montant				2 000 €	
	sous-total BAILLEURS	**50 log**	**878 750 €**	**303 000 €**	**161 000 €**	**47 000 €**	**1 389 750 €**
II-1. Propriétaires occupants - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation							**100 log**
5 log	Logement **indigne** (ars>0,4) ou **très dégradé** (anah>0,55)	PO modestes	60%	20%		1 300 €	80%
5 log		PO très modestes	60%	20%	10,0%	2 000 €	90%
5 log	**"Petite LHI"** (0,3<ars<0,4)	PO modestes	60%	20%		1 300 €	80%
5 log		PO très modestes	60%	20%	10%	2 000 €	90%
15 log	Adaptation du logement	PO modestes	35%	10%		1 500 €	45%
15 log		PO très modestes	50%	10%	10%	1 500 €	70%
20 log	Lutte contre la précarité énergétique (gain supérieur à 25%)	PO modestes	45%	20%		1 300 €	65%
30 log		PO très modestes	60%	20%	10%	2 000 €	90%
II.2. PO - Objectifs qualitatifs, doubles comptes possibles : les primes se cumulent							
30 log	Prime Habiter Mieux si gain d'énergie > 25%	PO modestes	1 500 €				1 500 €
40 log		PO très modestes	2 000 €				2 000 €
30 log	Prime énergie ASE	étiquette D				500 €	500 €
40 log		étiquette C				800 €	800 €
23 log	Prime facteur 2 (gain supérieur à 50 %)	prime			10%		0 €
5 log	Prime transition énergétique (BBC réno)	prime			10%		0 €
	sous-total OCCUPANTS	**100 log**	**1 352 000 €**	**424 000 €**	**163 250 €**	**211 000 €**	**2 150 250 €**
III. Aides aux syndicats de copropriétaires, dispositif "Habiter Mieux copropriétés"							**80 log**
			25%	10%	5%		40%
		prime Habiter Mieux	1 500 €				
	sous-total COPROPRIETES	**80 log**	**420 000 €**	**120 000 €**	**60 000 €**		**600 000 €**
	éco-critère : 35% de gain énergétique minimum						
	fragilité économique : 8% d'impayés minimum						

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

L'opérateur de suivi-animation fera des propositions d'outils permettant le suivi à un instant T des objectifs et des indicateurs, à la fois dans le détail et globalement.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Annexe 4. Schéma de traitement de l'habitat indigne et très dégradé – cas du logement vacant ou sans danger

Étape 1 : négociation amiable par l'opérateur

L'OPAH vise à résoudre les situations à l'amiable, d'autant plus que les propriétaires bénéficient d'aides de l'Anah majorées pour sortie d'insalubrité sur rapport de l'équipe d'animation, sans qu'un arrêté préfectoral soit nécessaire.

L'équipe avertit le propriétaire par courrier :

- de l'état du logement,
- de l'existence de l'OPAH qui lui permet de bénéficier d'aides financières et fiscales, et d'un appui administratif et technique,
- du risque encouru si les travaux ne sont pas faits.

Le courrier mentionne un **délai pour prise de RDV** avec l'équipe d'OPAH (1 mois).

Important : le rapport rédigé par l'équipe d'OPAH est la propriété du maître d'ouvrage. Il n'est remis ni au propriétaire ni au locataire sans son autorisation. Il n'a aucune valeur d'expertise.

Lorsque l'équipe reçoit le propriétaire, le compte rendu de **l'entretien est consigné par écrit.**

Propriétaire ne se manifeste pas, ou refuse d'exécuter les travaux préconisés

Propriétaire OK pour travaux

Dossier OPAH

Ou travaux réalisés hors OPAH

Étape 2 : intervention des élus locaux

Le Maire adresse au propriétaire une convocation par courrier à un entretien avec lui-même ou un élu référent. L'influence d'un élu local est plus forte que celle de l'équipe d'OPAH, extérieure à la Ville. Les élus peuvent réussir à convaincre un propriétaire qui ne l'aurait pas été par l'opérateur.

Délai préconisé : 3 semaines

Propriétaire ne se manifeste pas, ou refuse d'exécuter les travaux préconisés•Propriétaire OK pour travaux••

Dossier OPAH

Ou travaux réalisés hors OPAH

Etape 3 : contrainte juridique

Le propriétaire reste indifférent aux injonctions de l'équipe d'OPAH et des élus.

L'action à entreprendre dépend de l'état du bien loué :

Logement non-décent•Péril

Logement en infraction au RSD•Logement insalubre

Risque saturnisme••↓

L'équipe accompagne le locataire auprès de la CAF et l'ADIL•↓

Police du Maire

Mise en demeure de faire les travaux ou, à défaut, travaux d'office•↓

Police du Préfet

Arrêté d'insalubrité – délai indiqué pour réaliser les travaux, à défaut, travaux

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Schéma de traitement de l'habitat indigne et très dégradé – cas du logement occupé présentant un caractère de danger

Etape 1 : Information des autorités compétentes

Dès que l'équipe d'OPAH détecte une situation de danger (péril, insalubrité, risque d'intoxication au plomb… etc) elle signale immédiatement la situation à la commune et à l'ARS, sans attendre le Comité de Suivi.

Péril	Insalubrité
Logement en infraction au RSD	Risque saturnisme
↓	↓
Police du Maire Mise en demeure de faire les travaux, à défaut, travaux d'office	Police du Préfet Prise en charge médicale via l'ARS

Etape 2 : accompagnement du propriétaire et de l'occupant

Propriétaire : l'équipe d'OPAH reçoit la copie de l'arrêté de péril et de toute autre correspondance adressée au propriétaire. Elle le contacte pour établir avec lui le calendrier d'action, dans la semaine suivant la réception du courrier.

Propriétaire ne se manifeste pas, ou refuse d'exécuter les travaux préconisés	Propriétaire OK pour travaux
> travaux d'office	**> dossier OPAH,** ou travaux réalisés sans subventions OPAH

Locataire: l'équipe analyse les besoins de relogement du locataire, temporaire ou définitif, si l'arrêté porte la mention « évacuation » ou « interdiction temporaire d'habiter ». La responsabilité de ce relogement incombe au propriétaire. L'équipe accompagne le propriétaire dans la recherche d'un autre logement, soit dans son parc, soit auprès de la commune ou des bailleurs sociaux locaux, soit auprès d'une structure d'hébergement d'urgence. Elle accompagne également si besoin le locataire dans son déménagement : partenariat possible avec des associations de déménagement et de garde-meuble, élaboration d'un *mémo du déménagement*…etc

Les **loyers** sont suspendus à compter du 1er jour du mois suivant la notification et jusqu'au 1er jour du mois suivant la levée de l'insalubrité ou du péril. Ils ne sont pas redevables. Le propriétaire acquitte le paiement du loyer du logement temporaire.

En cas de **sur-occupation du fait du bailleur** avérée*, le locataire devra être relogé définitivement. Le propriétaire est tenu de reloger les occupants pendant la durée des travaux mais pas au-delà.

*cf. Code de la Sécurité Sociale : 16 m² pour un couple + 9 m² par personne à charge

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Annexe 5. Liste des travaux éligibles pour le Département

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 programmateurs, 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,

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

- 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 programmateurs, 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 œuvre (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.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017