

**CONCESSION D'AMENAGEMENT RENOUVELLEMENT URBAIN
DES CENTRES ANCIENS**

TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Année 2018



Opération d'aménagement de renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Année 2018 – Quelques repères

Les conclusions de l'étude d'évaluation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH

A l'issue de la dernière phase de l'Etude, le scénario retenu lors du Comité de pilotage du 15 mai 2018, porte sur la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) qui s'inscrit dans les enjeux de la politique de l'habitat Métropolitaine. Couvrant l'ensemble du Territoire, ce dispositif privilégiera la Lutte contre l'Habitat Indigne, la précarité énergétique et la perte d'autonomie.

Une évolution en continu des modes d'intervention dans l'accompagnement des communes et des habitants

Afin de disposer de nouveaux leviers d'actions en faveur de l'habitat privé, Façonéo est désormais chargé de réaliser pour la CAF des prestations de diagnostics dans le cadre du plan de lutte contre l'habitat indécemment dans le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Cette nouvelle mission vient renforcer les outils pour améliorer l'habitat et lutter plus efficacement contre l'habitat dégradé.

Le repérage et traitement de l'habitat dégradé – une mission centrale

Prioritaire, tant au niveau national, que Métropolitain, cette mission a connu une très forte accélération au dernier trimestre 2018 qui découle de plusieurs facteurs :

- Déclenchement de procédures sur des situations connues et suivies
- Interventions nouvelles, liées souvent à des désordres existants, révélés par les fortes pluies
- Augmentation des signalements suite aux effondrements survenus à Marseille.

Opérations de requalification

- Aubagne – Promesse de vente à un même investisseur pour la réhabilitation/reconfiguration de 2 immeubles 12 rue Rastègue et 4 rue Moussard, acquis par Façonéo par délégation du droit de préemption urbain
- La Penne sur Huveaune – Recomposition urbaine - boulevard Voltaire
L'investisseur qui s'était déclaré intéressé par les biens appartenant à Façonéo, boulevard Voltaire, a acquis l'ensemble des parcelles en mars 2018, dans le cadre d'une opération de recomposition urbaine

Les opérations de réhabilitation dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile

En 2018, 44 logements sont concernés par un projet de réhabilitation. 41 dossiers de demande de subvention ont été déposés auprès de l'Anah par des propriétaires occupants, essentiellement dans le péri-urbain.

L'année 2018, en détail

Le Contexte

La Concession de renouvellement urbain des centres anciens a été reconduite par la Métropole Aix-Marseille Provence pour une durée de 5 ans portant son terme au 20 août 2022.

Dans le respect des 4 axes définis dans le traité de concession, les missions du concessionnaire ont été réajustés afin de tenir compte des enjeux en matière de revitalisation des cœurs historiques du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, de revalorisation du parc de logement existant couplée à l'objectif prioritaire d'éradiquer l'habitat dégradé. Ce réajustement a fait l'objet de l'avenant n°3.

Le cadre d'intervention de la concession d'aménagement renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Dans le cadre de l'avenant n°3, l'article premier du traité « objet de la concession », portant sur 4 missions principales, a été précisé comme suit :

- **Coordination générale**
Les missions de pilotage et de coordination des actions à mettre en œuvre au titre de la requalification des centres anciens se poursuivent. Le concessionnaire constitue dans ce domaine un appui aux communes, notamment, dans l'élaboration de leur projet urbain et dans la conduite des procédures liées à l'habitat dégradé.
- **Projets d'aménagement**
La mission d'aménagement porte sur les 12 centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ce qui permet :
 - De conduire les opérations dans les secteurs prioritaires retenus ;
 - De mener des interventions complémentaires, en secteur diffus, associées aux actions réalisées dans les îlots et périmètres définis ou en lien avec un projet urbain.
- **Pilotage des opérations programmées et assistance au montage des projets de réhabilitation**
La mission du concessionnaire porte sur le suivi de la rénovation de l'habitat privé et la constitution de dossiers de demande de subvention, ainsi que le repérage et le traitement de l'habitat dégradé.
- **Le concessionnaire continue ses missions de suivi animation dans le périmètre des centres anciens des 12 communes afin de :**
 - Poursuivre l'assistance aux propriétaires dont les opérations de réhabilitation ont été engagées dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH,
 - Accompagner les propriétaires, hors dispositif spécifique, dans l'amélioration de leur logement et de leur immeuble, de la demande de subvention jusqu'au paiement des aides.
- **Assistance à la Collectivité**
Cette mission s'inscrit pleinement dans la politique Métropolitaine en matière d'habitat. Le concessionnaire assiste le Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans la mise en place de tout nouveau

dispositif contribuant à la réhabilitation du parc privé dans le respect du Plan d'Actions défini annuellement.

Dans ce contexte, le concessionnaire poursuit sa mission de gestion des dossiers dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour l'habitat privé, y compris dans le prévisionnel des crédits engagés, le bilan des actions conduites, la préparation des dossiers de demande de subventions du territoire à présenter à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) métropolitaine.

Bilan financier

Suivant l'avenant n°3 à la concession, l'aménageur imputera en dépense de la concession sur la période septembre 2017-Août 2022, une rémunération d'un montant forfaitaire annuel HT de 166 000 € en 2017 et de 400 000 Euros pour une durée de douze mois à partir de 2018, en lieu et place des 730 000 Euros à imputer selon le traité initial.

Le bilan financier est établi à partir des données comptables arrêtées au 31/12/2018

- Un engagement prévisionnel de dépenses TTC de : 10 776 000 € sur toute la durée de la concession
- Le bilan présenté couvre une période se clôturant au 31 décembre 2018 ;
- **Un montant de dépenses cumulées de : 6 478 000€**
- **Pour un montant de recettes de :6 427 000€**

Conformément à l'article 10.1 du traité de concession, il est fait état de la participation versée par le concédant en 2018, soit **598 000€**.

La quote-part des partenaires - anah-cdc-cd13 n'a plus été reversée depuis 2016 par la Métropole, ce qui fragilise l'opération.

BILAN CONCESSION PLAN DE TRESORERIE										
Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé								
A : 1022/110-Cessions	1 994	1 994	250	2 244	337	240	486	833	347	
A : 1022/902-Loyers	45	55	0	55	52	0	1	-2	-2	
A : 1022/903-Participation Collectivité	6 650	6 650	0	6 650	3 990	976	697	697	290	
A : 1022/904-Subventions Anah-Cg-Cr-CDC	1 329	1 329	0	1 329	1 329					
A : 1022/905-Financement Thirori	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A : 1022/610-Produits Financiers	2	2	0	2	0	2	0	0	0	
Ar60-Produits Financiers	2	2	0	2	0	2	0	0	0	
Aides à la Réhabilitation	750	750		750	718	32				
Sous-total recettes	10 770	10 780	250	11 023	6 427	1 250	1 184	1 529	636	
B : 1022/109-Equipe Opérationnelle	-5 682	-5 682	0	-5 682	-4 073	-516	-452	-452	-189	
B : 1022/110-Prestataires Diagnostic	-670	-515	-104	-619	-333	-74	-75	-75	-61	
B : 1022/120-Etudes	-302	-302	-60	-362	-158	-40	-68	-68	-28	
B : 1022/130-Communication Formation	-85	-85	-16	-101	-50	-10	-17	-17	-7	
B : 1022/211-Foncier	-1 500	-1 500	0	-1 500	-876	-88	-207	-207	-121	
B : 1022/511-Frais Acquisition	-123	-123	-30	-153	-84	-14	-22	-22	-12	
B : 1022/512-Travaux	-1 000	-1 000	-200	-1 200	0	0	-169	-398	-633	
B : 1022/513-Frais Liés aux Travaux	-30	-30	-6	-36	-30	0	0	0	-5	
Aides à la Réhabilitation	-750	-750		-750	-722	-28				
B : 1022/600-Frais Commercialisation	-100	-100	-20	-120	-39	-14	-24	-24	-17	
B : 1022/602-Divers	-156	-156	-31	-187	-104	-20	-26	-26	-11	
B : 1022/701-Frais Financier Emprunts	-5	-5	0	-5	0	-5	0	0	0	
B : 1022/702-Frais Financiers Court Terme	-41	-41	0	-41	-2	-8	-13	-13	-5	
B : 1022/802-TVA non Recuperable	-265	-265	265	0	0	0	0	0	0	
B : 1022/801-TVA à Payer	0	0	-20	-20	-6	1	1	-19	1	
Sous-total dépenses	-10 709	-10 554	-222	-10 776	-6 478	-817	-1 073	-1 322	-1 089	
Sous-total trésorerie transitoire	0	0	0	0	48	-6	-10	-10	-10	
Trésorerie brute				0	-3	424	524	721	258	

Les engagements se sont concentrés sur les lignes suivantes :

- Poursuite pilotage des deux dispositifs OPAH et OPAH RU jusqu'au paiement des subventions
- Gestion des aides à la réhabilitation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH 2012-2017
- Appui au Conseil de territoire pour montage et paiement ingénierie dispositifs opérationnels et remboursement des aides à la réhabilitation auprès des différents financeurs (Anah, Département, Région, CDC)
- Montage des dossiers de demande de subvention des propriétaires du Pays d'Aubagne et de l'Etoile auprès de l'Anah et de la CARSAT
- Suivi et réorientation des projets de cession des biens préemptés ou acquis à l'amiable
- Développement des actions liées au repérage et au traitement de l'habitat indigne ou dégradé
- Accompagnement des communes dans le cadre des procédures de péril
- Assistance au Conseil de territoire du Pays d'Aubagne dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la Pierre et des études en lien avec l'habitat
- Accompagnement du territoire dans la conduite de l'étude d'évaluation des 2 OPAH 2012-2017 et l'élaboration de nouveaux dispositifs (participation montage COPIL, éléments prospectifs et simulations).

Mission de coordination générale et pilotage de la concession

Pendant la durée de la concession une mission de conduite de projet a été mise en place afin de garantir la cohérence des opérations, de disposer d'une vision globale des projets permettant d'orienter les interventions à conduire.

Pilotage de la concession

Dans les 12 communes :

L'accompagnement des communes s'appuie sur :

- Une information régulière des opérations conduites dans le domaine de l'amélioration de l'habitat : état d'avancement des dossiers de demande de subvention, des chantiers de réhabilitation, récapitulatif du repérage de l'habitat dégradé et des actions engagées sur les plans social, technique et juridique.
- Une aide à la décision sur les réflexions à mener pour définir une stratégie d'intervention et un projet urbain pour la requalification des centres anciens.
- Une assistance technique dans les procédures liées aux pouvoirs de police du maire, notamment dans la gestion des périls et l'accompagnement des habitants, particulièrement soutenue en 2018

Avec le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

Des réunions de cadrage sont organisées régulièrement avec le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Elles ont porté à la fois sur l'état d'avancement des opérations, le suivi et les conclusions de l'étude d'évaluation des dispositifs d'OPAH, les interventions prioritaires à conduire et les dispositifs à mettre en place pour répondre à l'amélioration du parc existant de façon homogène.

Les grands axes de l'année 2018 ont porté sur :

- La préparation de dossiers de demande de subventions à présenter à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) métropolitaine et une assistance à l'élaboration des documents liés à la délégation de compétence des aides à la Pierre dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile
- La participation aux réflexions sur la mise en œuvre de nouveaux dispositifs, à travers, notamment l'étude d'évaluation des dispositifs 2012-2017 qui s'est clôturée le 15 mai 2018 par le COPIL portant sur la définition d'un nouveau dispositif suivant un scénario préférentiel : la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) à l'échelle du territoire avec un socle commun : privilégier la LHI, la précarité énergétique et la perte d'autonomie.
- Les réflexions sur l'organisation des interventions du concessionnaire dans le domaine des procédures de péril, particulièrement dans la commune d'Aubagne pour faire face à la recrudescence des sollicitations et des signalements

Afin de ne pas créer de rupture entre 2 dispositifs et être en mesure d'étendre les actions en faveur de l'amélioration du parc privé à l'habitat groupé dans les hameaux, les copropriétés ou les maisons individuelles, une convention de prestations de service a été présentée à la Métropole fin 2017.

Les actions définies dans cette convention, faute de signature, n'ont pu être mises en œuvre en 2018.

Renforcement des outils d'action

Pour renforcer ses moyens d'actions, Façonéo s'est vu accordée en 2017 une habilitation de l'Anah des Bouches du Rhône et du Var afin de poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans leur projet de réhabilitation.

La même année la convention avec la CARSAT, sur le volet « habitat et cadre de vie » a été étendue à l'ensemble du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Depuis fin 2018, Façonéo est chargé de réaliser pour la CAF des prestations de diagnostics dans le cadre du plan de lutte contre l'habitat indécemment dans le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Cette mission permet, notamment à travers les Commissions Techniques Partenariales Pour le Logement Décent (CTPLD)

- de mener des actions coercitives supplémentaires envers les propriétaires indécents,
- d'enrichir les moyens en faveur de l'amélioration du parc existant,
- de renforcer, l'activité de renouvellement urbain à l'échelle du Département, à travers la participation aux réflexions des commissions.

Les opérations en détail

▪ Acquisition /amélioration

Aubagne – Immeuble 12 rue Rastègue /impasse de l'Huveaune – parcelle AD 157 - (5 logements dont 2 loués et un commerce en activité)

L'acquéreur de ce bâtiment n'ayant pas rempli ses obligations en matière d'autorisation d'urbanisme, les démarches ont été relancées auprès de nouveaux investisseurs. Une nouvelle promesse de vente a été signée le 28 juin 2018 pour un montant de 130 000 €.

Des travaux relatifs à la sécurisation des accès et à la pose d'une toiture provisoire, ont été réalisées par Façonéo en 2018.

Aubagne – Immeuble 4 rue Moussard – parcelle AD 144 - (4 logements vacants et un commerce en activité)

Comme précédemment, un nouvel acquéreur a signé une promesse de vente avec Façonéo le 28 juin 2018 pour un montant de 110 000 €.

Dans le cadre de la requalification du cœur historique, un compromis de vente a été signé pour ces 2 bâtiments avec la même société - Immobilière VESTA. Les déclarations préalables à la réhabilitation de ces 2 immeubles ont été obtenues en 2018, pour une vente et un démarrage des travaux au premier trimestre 2019.

▪ Opérations de recomposition urbaine

Dans le cadre de la valorisation d'un axe structurant de la commune de la Penne sur Huveaune, le boulevard Voltaire, Façonéo a acquis plusieurs parcelles mitoyennes situées n°266, 268 – parcelles AK45, AK46, AK55

Les biens acquis Boulevard Voltaire / Allée Feuilleraie ont été revendus en mars 2018 pour un montant de 250 000 € à la SC l'Huveaune 26, afin de créer une nouvelle composition urbaine et d'offrir un espace para-médical « **Centre Médical le Voltaire** » en cœur de ville.

ETAT DU FONCIER

Date	Vendeur	Notaire	Désignation	Superficie en m ²	Prix HT	TVA	TTC	
22/03/2007	COMMUNE AUBAGN	SCP FRICKER	Acquisition Immeuble 15 Rue Domergue 77ca Frais de Notaire	77	49 500,00 1 078,06	- -	49 500,00 1 078,06	Bien vendu février 2014
28/09/1999	BUISSON-BONIFAY	SCP FRICKER	Immeuble 3 Place Libération Cuges Frais de Notaire	55	29 727,56 1 438,42	- 195,13	29 727,56 1 633,55	Bien vendu Aout 2016
10/08/1999	BROCOLINI	SCP FRICKER	IMMEUBLE 10 Rue Liberté Aubagne Frais de Notaire	65	22 105,11 1 405,87	- 182,80	22 105,11 1 588,67	Bien sous compromis
19/03/2015	TESSEIRE	SCP COULOMB	Acquisition Immeuble 12 Rastégue Aubagne Provision notaire	284	220 000,00 4 700,00		220 000,00 4 700,00	Bien sous compromis
26/11/2015	CARDINALE	SCP COULOMB	Acquisition Immeuble 4 Rue Moussard Aubagne Provision notaire	193	150 000,00 3 500,00		150 000,00 3 500,00	Bien sous compromis
19/02/2016	SCI MORGANA	SCP COULOMB	Acquisition Immeuble 8 Rue Moussard Aubagne Provision notaire	83	100 000,00 2 750,00		100 000,00 2 750,00	Bien à la vente
28/09/2016	CHAUDESSEIGNE	SCP BENITA	Acquisition Immeuble 46 Boulevard Voltaire La p Provision notaire	148	120 000,00 2 546,93		120 000,00 2 546,93	Bien cédé Mars 2018
23/11/2016	SCI SYAB	SCP BENITA	Acquisition Immeuble 55 Allée Feuilleraie la penne Provision notaire	258	100 000,00 3 600,00		100 000,00 3 600,00	Bien cédé Mars 2018
08/11/2017	FAMILLE ET PROVE	SCP EYROLLES	Acquisition Terrain 262 bd Voltaire la penne Provision notaire	49	10 000,00 1 700,00		10 000,00 1 700,00	Bien cédé Mars 2018
Total Acquisition				1 212	824 052	378	812 730	

Coordination des actions, pilotage et mission d'accompagnement des actions en faveur de l'habitat privé

Cette mission repose sur partenariat structuré et une organisation en évolution. Elle comporte l'accompagnement de l'initiative publique et privée, l'accompagnement social des habitants des centres anciens des communes.

■ Le partenariat

L'équipe projet s'appuie sur un réseau de partenaires au niveau local, métropolitain et national : CCAS, services logements, ADAI 13, ADIL, CAF 13, CD 13, CARSAT, DDTM, ARS, ANAH, DREAL, Compagnons Bâisseurs, ALEC...

Ce partenariat permet d'assurer le meilleur conseil aux habitants et aux communes par le partage des informations et le regroupement de compétences en matière d'habitat.

■ L'accompagnement social indissociable des actions de renouvellement urbain

La visite du logement, souvent révélateur des difficultés multiples que peut rencontrer un ménage, permet de repérer également les situations de fragilité et d'inscrire l'accompagnement social dans une vision globale.

En résumé, l'essentiel de l'accompagnement ne concerne pas nécessairement le logement lui-même mais peut porter, avec l'habitant, sur la situation sociale dans sa globalité.

L'accompagnement des ménages, en particulier celui lié aux périls imminents avec évacuation des occupants, au lancement des procédures par la CAF et aux situations complexes, a connu en 2018, une véritable montée en charge.

Les actions en faveur de l'amélioration du parc privé dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile

OPAH RU et de l'OPAH « centres anciens » - 2012/2017

Si les 2 dispositifs se sont achevés le 2 mai 2017, les réhabilitations se sont poursuivies en 2018. Les propriétaires qui ont bénéficié des aides de l'ensemble des partenaires continuent les travaux de réhabilitation.

Le pilotage des 2 OPAH se poursuivra jusqu'au paiement des subventions de l'ensemble des financeurs : l'Anah, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, la Région Sud et la Métropole AMP.

En 2018, la restructuration de 3 appartements permet la remise sur le marché de 3 logements à loyer intermédiaire : 6 rue Frédéric Mistral et 15 rue de l'Echelle à Aubagne.

Les dossiers de demande de subvention dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Les 2 dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH ayant pris fin en 2017, l'ensemble du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est aujourd'hui soumis aux règles du secteur diffus. Les travaux engagés par les propriétaires bénéficient de subventions allouées par l'Anah et éventuellement des Caisses de retraite

Par ailleurs, la dématérialisation des dossiers de demande de subvention des propriétaires occupants a débuté en juin/juillet 2018. Dans ce nouveau contexte les propriétaires occupants décident en ligne du choix de leur opérateur.

Le périmètre de la concession dont Façonéo est titulaire est circonscrit aux centres anciens des communes. De ce fait, tout dossier ayant trait aux logements situés à l'extérieur des cœurs historiques, à l'exception de ceux relevant de la CARSAT, ne peut être traité par l'équipe Façonéo.

L'enveloppe de crédit consommée en 2018 s'élève à 381 421 € pour les travaux et à 35 770 € pour le Programme Habiter Mieux. Les demandes de subventions ont porté sur 44 logements.

Secteur DIFFUS	Nombre de logements aidés	Montant subvention travaux d'amélioration	Montant Aides Habiter Mieux (primes+ AMO)
Total général	44	381 421 €	35 770 (dont 1 672 € AMO)

Façonéo a accompagné les propriétaires dans le montage des demandes de subvention pour 31 dossiers, représentant la réhabilitation de 32 logements. Un seul propriétaire a déposé son dossier sans assistance (dossier Habiter Mieux Agilité).

Les propriétaires occupants

Propriétaires Occupants (PO)	Nombre de logements aidés	Montant total subventions Anah
		41
PO ressources très modestes	29	211 421 €
PO ressources modestes	12	147 715 €

Parmi les dossiers engagés par l'Anah en 2018, 19 ont concerné les économies d'énergie, 19 des travaux d'autonomie (majoritairement l'adaptation des salles de bains). 3 dossiers portent sur des travaux simples au sens de la nomenclature de l'Anah (Habiter Mieux Agilité).

2 propriétaires modestes engagent des travaux pour un montant de 110 701 € :

- une réhabilitation complète d'une maison,
- un programme de rénovation énergétique globale d'une maison de ville dans le centre ancien d'Aubagne (gain énergétique de 61 %)

Les propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs (PB)	Nombre de logements aidés	Montant subventions Anah
		3
Dont loyers maîtrisés	2	

Les dossiers déposés par les propriétaires bailleurs intéressent 2 immeubles situés dans les centres anciens, dans les périmètres couverts entre 2012 et 2017 par l'OPAH RU : une réhabilitation globale est projetée dans 2 logements situés dans le même bâtiment ; la réfection complète d'une toiture avec isolation (charpente-couverture) a été subventionnée pour un bâtiment frappé d'arrêté de péril, comportant un logement.

Les loyers maîtrisés

PB		Nombre de logements aidés	Montant subvention Anah travaux	Prime Habiter Mieux
Loyers maîtrisés	Loyer Intermédiaire (LI)	-	-	
	Loyer Conventionné social (LCS)	2	38 834 €	3 000 €
	Loyer conventionné très social (LCTS)	-	-	-
	Total Loyers Maîtrisés	2	38 834 €	3 000 €

Les actions par type d'intervention

PO	DIFFUS	
	Nb Logts	Total subvention Anah
Catégories travaux		
HI	-	-
TD	3	100 603 €
Energie	19	201 585 €
Autonomie	19	56 948 €
Total	41	359 136 €

HI : Habitat Indigne

TD : Très dégradé

MD : Moyennement dégradé

PB	DIFFUS	
	Nb Logts	Total subvention Anah
Catégories travaux		
HI	1	16 221 €
TD	2	41 834 €
Sécurité	-	-
Energie	-	-
RSD / non décence	-	-
Total	3	58 055 €

PO Energie : gain énergétique > 25 %

PB Energie : gain énergétique > 35 %

Sur les 44 logements concernés par des travaux d'amélioration, 9 sont situés dans les centres anciens (6 logements occupés par leur propriétaire, 3 logements destinés à la location).

Lutte contre la précarité énergétique

La prime Habiter Mieux attribuée aux Propriétaires occupants lorsque les travaux envisagés permettent un gain énergétique supérieur à 25 % a concerné, en 2018, **19 logements** : 5 dans les centres anciens (anciens périmètres des dispositifs OPAH RU et OPAH), 14 dans le péri-urbain, principalement dans des maisons individuelles. 3 dossiers concernent la réalisation de travaux simples.

Un dossier porte à la fois sur les économies d'énergie et le maintien à domicile.

En 2018, 2 **logements** appartenant à des propriétaires bailleurs faisant l'objet d'un engagement des aides de l'Anah, ont bénéficié de la prime Habiter Mieux.

Adaptation au handicap et Maintien à domicile

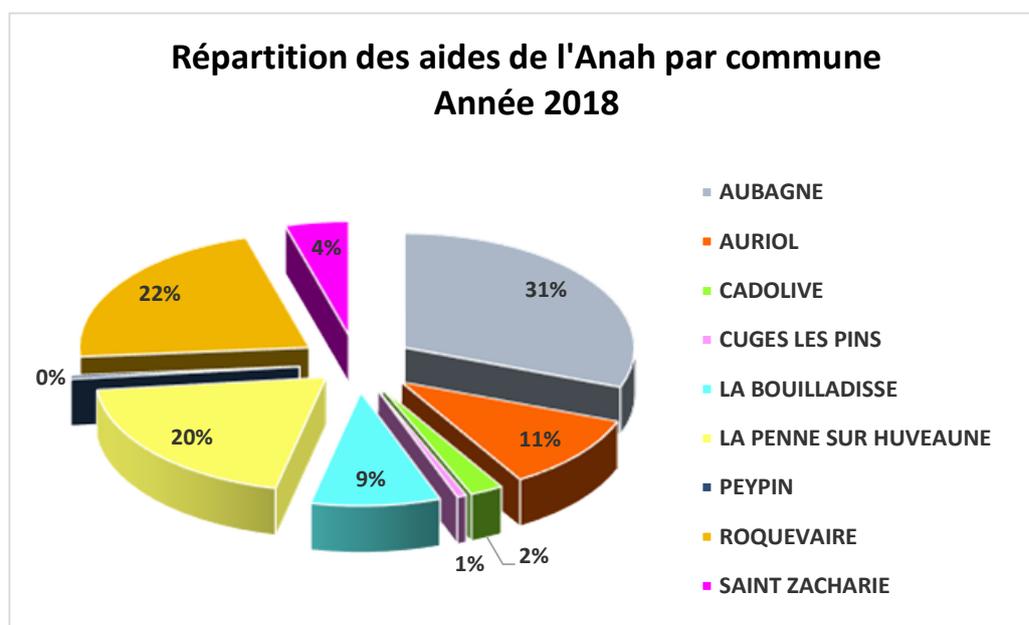
19 logements situés en dehors des centres anciens, majoritairement dans des maisons individuelles, ont bénéficié d'aides pour travaux d'autonomie ou de maintien à domicile en 2018, pour un montant de subvention Anah de **56 948 €**. Un des dossiers concernés a été présenté par un locataire.

Répartition des aides de l'Anah par commune

En 2018 le montant total des subventions Anah engagées s'élève à **381 421 €** pour les travaux et **35 770 €** de primes Habiter Mieux (y compris AMO)

Année 2018	Montant des travaux éligibles par l'Anah (HT)	Subvention Anah
AUBAGNE	228 848 €	127 860 €
AURIOL	70 330 €	44 847 €
CADOLIVE	13 958 €	9 771 €
CUGES LES PINS	5 430 €	2 790 €
LA BOUILLADISSE	69 871 €	37 947 €
LA PENNE SUR HUVEAUNE	145 422 €	82 391 €
PEYPIN	4 280 €	1 926 €
ROQUEVAIRE	168 445 €	91 040 €
SAINT ZACHARIE	48 610 €	18 619 €
Total	755 194 €	417 473 €

Les subventions se répartissent dans 9 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile : Aubagne, Auriol, Cadolive, Cuges les Pins, La Bouilladisse, La Penne sur Huveaune, Peypin, Roquevaire et Saint Zacharie.



Caractéristiques des logements aidés par commune (hors FART)

	Logements aidés	POM	POTM	LI	LCS	LL	Montant travaux éligibles (HT)	Montant Total subvention (Anah)
Aubagne	19	3	15	-	-	1	228 848 €	127 860 €
Auriol	4	1	3	-	-	-	70 330 €	44 847 €
Cadolive	1	-	1	-	-	-	13 958 €	9 771 €
Cuges les Pins	1	-	1	-	-	-	5 430 €	2 790 €
La Bouilladisse	4	2	2	-	-	-	69 871 €	37 947 €
La Penne sur Huveaune	7	2	5	-	-	-	145 422 €	82 391 €
Peypin	1	1	-	-	-	-	4 280 €	1 926 €
Roquevaire	4	2	-	-	2	-	168 445 €	91 040 €
St Zacharie	3	1	2	-	-	-	48 610 €	18 619 €
Total	44	12	29	-	2	1	755 194 €	417 191 €

Les aides de la CARSAT

La convention signée entre la CARSAT et Façonéo a permis à 20 propriétaires occupants accompagnés dans leur démarche de réhabilitation, de bénéficier à la fois des aides de l'Anah et de leur Caisse de retraite, et ainsi réduire le montant du reste à charge. 13 dossiers ont concerné l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, 6 sont relatifs aux économies d'énergie, 1 englobe l'amélioration énergétique du logement et l'adaptation de la salle de Bains.

Le montant des aides de la CARSAT s'élève en 2018 à 44 575 €.

Le repérage et le traitement de l'habitat dégradé,

Cette mission centrale, conduite dans la durée, s'inscrit dans les actions conduites par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) porté par la DDTM, avec la création d'un guichet unique de traitement des signalements.

Prioritaire, tant au niveau national, que Métropolitain, cette mission a connu une accélération au dernier trimestre 2018 qui découle de plusieurs facteurs :

- Déclenchement de procédures sur des situations connues et suivies
- Interventions nouvelles, liées souvent à des désordres existants révélés par les fortes pluies
- Augmentation des signalements suite aux événements survenus à Marseille.

Un réseau d'acteurs et des actions concertées

Dans le cadre du traitement de l'habitat non décent et/ou indigne Façonéo coordonne les informations liées au suivi des différentes situations repérées sur le terrain par l'équipe opérationnelle et/ou signalées par le réseau des partenaires présents sur le territoire.

La société, placée souvent à l'initiative des actions à engager en matière d'insalubrité ou de péril, apporte son assistance aux organismes et collectivités pour le montage des procédures.

L'ensemble des interventions effectuées dans les logements loués fait l'objet de rapports de visites, de l'établissement de bilans trimestriels et annuels adressés à l'ensemble des partenaires ainsi qu'aux représentants de chaque commune.

Le **Comité technique de suivi (CTS)**, animé par Façonéo, regroupe l'ensemble des intervenants* dans le traitement de l'habitat indigne. Il se réunit tous les 2 à 3 mois pour analyser les différents dossiers et rechercher les procédures adaptées au règlement de chaque situation.

**Service Habitat PAE, ARS, DDTM, services communaux (Ville d'Aubagne - service Foncier, service du logement, police Municipale, CCAS), Ville de Roquevaire, CAF, ADAI 13, Compagnons Bâisseurs, équipe RU Façonéo.*

En 2018, Façonéo a réalisé, dans les périmètres des centres anciens : **92** interventions concernant des logements ou des immeubles entiers.

69 accompagnements relatifs à des **logements** locatifs (**41** visites), y compris le suivi des situations signalées antérieurement.

23 interventions globales dans les **bâtiments identifiés comme présentant un potentiel danger** (16 visites à Aubagne, 1 à Roquevaire).

Les situations individuelles se répartissent comme suit : 45 à Aubagne (23 visites dont 8 avec l'ARS), 5 à Auriol (3 visites dont 1 avec l'ARS), 2 à Cadolive (3 visites dont 1 avec l'ARS), 1 à Cuges les Pins (1 visite), 1 à la Bouilladisse (1 visite), 1 à la Destrousse (1 visite), 2 à Peypin, 10 à Roquevaire (9 visites dont 6 avec l'ARS), et 2 à Saint Sournin (1 visite avec l'ARS).

A la suite de ces actions, des travaux ont été projetés ou réalisés dans **21** logements (13 à Aubagne, 1 à Auriol, 1 à Cuges les Pins, 5 à Roquevaire, 1 à Saint Sournin).

17 bâtiments à Aubagne (**16** visites) ont fait l'objet d'interventions, parfois urgentes, dans le cadre de suspicion de périls. Ces situations étayées de rapports techniques ont fait l'objet d'accompagnement social spécifique notamment pour le relogement provisoire et/ou définitifs des familles évacuées.

A Roquevaire, **6** bâtiments ont été frappés d'arrêtés de périls imminents avec évacuation des occupants, propriétaires et locataires. Visites, réunions et accompagnement social ont été organisées afin d'assister au mieux la Commune et les habitants.

En 2018, l'ensemble des actions conduites et le suivi des situations ont débouché sur :

- **9 arrêtés de périls graves et imminents** : **4** à Aubagne (4 Cours Foch, 11 avenue des Goums, 8 rue Rastègue, 16 rue Rastègue), **5** à Roquevaire (4, 6, 8 rue Longue – 6 et 8 rue Maréchal Foch, 13 rue Maréchal Foch)
- **2 arrêtés d'insalubrité réparable** (4 rue du Lion logement semi-enterré - 9 rue du Puits à Cadolive) ;
- 1 passage au CODERST en attente arrêté d'insalubrité (2Bis rue du Lion) ;

- **9 rapports de visite** ou fiche d'enquête (avant ou après travaux) suite à l'intervention de l'ARS : 5 à Aubagne (39B rue de la République – RDC et 1^{er}, 1 rue du Four/2bis rue du Lion – semi enterré, 4 rue du Lion, 16 rue jeu de Ballon) ; 1 à Auriol (16 place d'Amont) ; 1 à Cadolive (9 rue du Puits), 2 à Roquevaire (2 rue Brégançon, 13 rue Maréchal Foch) ;
- **1 Lancement phase contradictoire – suspicion péril** (2 rue des Coquières à Aubagne)
- **1 main levée de tout péril** (11 avenue des Goums à Aubagne)
- **3 mains levées de péril imminent – passage en péril ordinaire** (17 rue Laget, 1rue Moussard/17 rue de la République à Aubagne - 6 rue Longue à Roquevaire)

La plupart des logements visités a fait l'objet de Fiches de signalement PDLHI et 'une éventuelle saisine de la CAF liée à la non décence. La procédure de conservation des Allocations logement a été mise en œuvre lorsque la non décence des logements a été constatée et que les travaux pour y mettre fin n'ont pas été effectués.

L'accompagnement social

L'année 2018 est marquée par un accroissement très important des besoins d'accompagnement des habitants. Ce phénomène est lié à plusieurs facteurs, notamment :

- la recrudescence des situations de péril et les besoins en relogement, particulièrement à Aubagne et Roquevaire,
- la montée en puissance du dispositif CAF lié à la non-décence,
- les situations sociales complexes des habitants, nécessitant un suivi individualisé dans la durée.

L'ADAI 13, au sein de l'équipe projet de Façonéo, a pris en 2018, 500 contacts par courrier ou par téléphone.

Au cours de l'année écoulée, 10 nouvelles visites ont été effectuées, 19 diagnostics sociaux ont été établis. Un accompagnement renforcé a été mis en place auprès de 15 familles

Le référent social a rencontré 23 locataires, dont 15 situations nouvelles. 8 familles disposent d'un suivi dans la durée (2 depuis 2015, 3 depuis 2016, 3 depuis 2017)

Sur les 26 situations traitées en 2018, en direct ou en partenariat avec les travailleurs sociaux, 26 concernent également une demande de logement social.

Dans le courant de l'année 2018, 16 familles ont été relogées, dont 80% dans le parc social. 6 d'entre elles ont quitté leur logement de façon précipitée (péril imminent) avec hébergement d'urgence en hôtel ou chez un tiers.

Parmi ces 16 situations :

- 1 personne a quitté la Région,
- 1 famille occupe un logement provisoire mis à disposition par son propriétaire,
- 1 personne a intégré un hébergement temporaire au CLLAJ
- 1 famille a signé un bail dans le parc social à Roquevaire sur contingent Mairie,
- 1 famille a signé un nouveau bail dans le parc privé

Pour les 10 autres situations :

- 3 familles ont été relogées dans le parc social d'Aubagne par le biais du DALO,
- 3 ménages se sont vus proposer un logement du parc social directement par la Préfecture dans le cadre de l'habitat indigne, à Auriol ou Aubagne,
- 2 familles ont pu signer un bail dans le parc privé,
- 1 famille a été relogée dans le parc social d'Auriol dans le cadre du 1% Action Logement.
- 1 famille a été relogée sur le contingent Mairie d'Aubagne.

Sur 5 ménages bénéficiant d'un accompagnement de longue durée, 3 ont pu quitter leur logement dégradé :

- 1 famille hébergée temporairement par l'ADAI pendant 8 mois a signé un bail pour un logement dans le parc social à Ceyreste, dans le cadre d'une offre de logement SIAO /1%Action logement,
- 1 personne a bénéficié d'un logement en bail glissant ADAI (IML) à Aubagne.

Dans le cadre du plan de lutte contre l'habitat indécemment, les allocations logements font toujours l'objet d'une conservation par la CAF pour 6 logements. 5 locataires ont bénéficié d'un accompagnement social en 2018.

4 logements ont fait l'objet de travaux, la levée de la conservation des AL est effective pour 3 d'entre eux.

Quelques repères sur l'accompagnement social

- **travail de réseau** souvent nécessaire que ce soit pour aboutir à la réalisation de travaux ou pour l'accès à un logement décent, adapté à la composition familiale et aux ressources.
- **travail de médiation** et de rappel de la loi, en vue de trouver un consensus entre propriétaire et locataires, (retards de loyer, dette locative – présence lors de la venue d'entreprises chargées d'estimer les travaux à effectuer.)
- **Soutien aux habitants dans les démarches administratives complexes** liées aux procédures en cours.
- **Travail partenarial** avec les différents partenaires autour des situations suivies : ARS (Technicienne sanitaire et de sécurité sanitaire et référent santé-habitat/lutte contre le saturnisme), Ecole de l'asthme (CMEI Conseillère Médicale en Environnement Intérieur) , Hôpital d'Aubagne, Médecins généralistes, Service foncier de la Ville d'Aubagne, Mairies et services logement des communes, élus, référents sociaux généralistes des familles, juristes de l'ADIL, de la Maison des Droits et de la Justice, bailleurs sociaux et privés, agences immobilières, Préfecture (service expulsion et service DALO), CAF, Trésor Public...
- **démarches accompagnées**, auprès du Tribunal d'Instance d'Aubagne ou du TGI à Marseille, au CODERST.
- **Constitution des dossiers administratifs** nécessaires au relogement des familles, en lien avec leurs référents sociaux.

Assistance au Conseil de Territoire dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre

Cette assistance a porté sur les différents domaines relevant du domaine de l'habitat privé sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, notamment dans :

- l'élaboration des documents ayant trait à l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation (Programmes d'Action)
- le montage administratif des procédures à l'échelle du territoire,
- l'établissement de l'ordre du jour des demandes de subvention des logements situés dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile à présenter en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat - CLAH ainsi que le rapport d'activités annuel correspondant
- l'établissement des différents bilans d'étape et objectifs sollicités par la Délégation Locale de l'Anah ainsi que la DREAL,

- l'accompagnement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le montage et le suivi de l'étude d'évaluation des OPAH...)

La gestion administrative, financière et comptable de l'opération

S'appuyant sur les outils de gestion mis en place, la SEM Façonéo a pris en charge l'ensemble des tâches d'ordonnancement et de gestion de la concession :

- Etablissement et tenue à jour les documents comptables et de gestion faisant apparaître la situation de trésorerie,
- Bilans, plans de trésorerie prévisionnels,
- Demandes de subventions publiques auprès de l'ensemble des financeurs liées aux travaux, à l'ingénierie des dossiers de demandes de subventions, à l'ingénierie globale, aux déficits d'opérations, aux financements d'études complémentaires...
- Suivi des engagements dépenses / recettes,
- Gestion et suivi des aides du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et de ses partenaires,