



PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ISTRES-OUEST PROVENCE

***Lutte contre la précarité énergétique à volet habitat
dégradé et maintien à domicile***

2020-2022



Sommaire

Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Le périmètre	11
Article 2. Enjeux de l'opération	12
Article 3. Volets d'actions	
3.1. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	12
3.2. Volet immobilier	13
3.3. Volet patrimonial	14
3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	14
3.5. Volet énergie/précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.	15
3.6. Volet social	15
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation	16
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	16
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	16
Article 5. Financement des partenaires de l'opération	18
5.1. Financement de l'ANAH	18
5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille Provence.....	19
5.3. La Région Provence Alpes Côte d'Azur	20
5.4. Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône	23
5.5. Les communes	26
Article 6. Conduite de l'opération	27
6.1. Pilotage de l'opération	27
6.2. Suivi-animation de l'opération	28
6.2.1. Équipe de suivi-animation.....	28
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	28

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	31
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	31
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	31
6.3.2. Bilans et évaluation finale	32
Article 7. Communication	33
Article 8. Durée de l'opération	34
Article 9. Avenants et résiliations	34
Article 10. Transmission de la convention	35
ANNEXES	37
Récapitulatif des aides apportées	
Liste des travaux recevables – Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône	

La présente convention est établie :

Entre,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par sa présidente, Madame Martine VASSAL, ou son représentant, habilité par délibération du Conseil de la Métropole n° _____ en date du 24 octobre 2019,

L'État, représenté par Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet du département des Bouches du Rhône,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée, en application de la convention de délégation de compétence, par Monsieur Xavier MÉRY, Conseiller Métropolitain de la Métropole Aix-Marseille-Provence délégué aux dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat, et dénommée ci-après « Anah »,

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par son président, Monsieur Renaud MUSELIER, habilité par délibération de _____ n° _____ en date du _____,

Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, représenté par sa présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilité par délibération de la commission permanente n° _____ en date du _____,

La Commune d'Istres, représentée par son maire, Monsieur François BERNARDINI, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n° _____ en date du _____,

Et

La Commune de Miramas, représentée par son maire, Monsieur Frédéric VIGOUROUX, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n° _____ en date du _____,

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 la délibération n°16-1091 du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur du 16 décembre 2016 relative au cadre d'intervention de la Région sur l'habitat et le logement,

Vu la convention de délégation de compétence du 20 juillet 2017 conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 20 juillet 2017 conclue entre la métropole Aix-Marseille-Provence, délégataire et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

Vu la délibération n°17-1107 du 15 décembre 2017 du Conseil régional approuvant le Plan climat de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur « Une COP d'avance »,

Vu l'arrêté de la Présidente de la Métropole décidant le lancement d'un Programme d'Intérêt Général sur le territoire Istres-Ouest Provence,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 24 octobre 2019, autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

Depuis le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence regroupe 6 anciennes intercommunalités qui ont fusionné (Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Marseille-Provence-Métropole, Pays d'Aix, Pays de Martigues, Agglopolo Provence et le SAN Ouest Provence). Ces dernières constituent désormais des Conseils de Territoire, c'est-à-dire des organes déconcentrés qui agissent pour le compte du Conseil de la Métropole. Ainsi, le SAN Ouest Provence devient le conseil de territoire d'Istres-Ouest Provence.

Le territoire, anciennement Ouest Provence s'est développé à la fin des années 60, à partir de petits noyaux villageois, par une procédure urbanistique mise en place en accompagnement de la création de la zone industrielle et portuaire d'Etat, en construisant des logements et des équipements en réponse à ces nouveaux besoins et pour assurer l'accueil des ménages.

Il enregistre une forte croissance démographique dans les années 70 jusque dans les années 80 qui s'explique par le développement de la Zone Industriale-Portuaire de Fos.

Depuis, la croissance démographique s'est progressivement ralentie pour être de +0,10%/an entre 2008 et 2013, même si ce taux devrait augmenter pour la prochaine période.

En 2016, on y comptait 99 091 habitants, soit 5% de la population d'Aix-Marseille-Provence Métropole.

La politique de l'habitat menée par l'ancienne intercommunalité a notamment consisté à intervenir sur le parc privé bâti et notamment les centres villes (conformément au PLH 2010/2016 du SAN Ouest-Provence) en mettant en œuvre une OPAH.

Cette dernière a concerné les 6 communes et des périmètres ciblés autour des centres-anciens sur la période 2012-2017.

La Métropole est encore en construction. Le PLH qui devait être arrêté lors du Conseil Métropolitain de mai 2019, ne l'a pas été faite, entre autre, de vision claire sur le devenir institutionnel de la Métropole.

L'évaluation de l'OPAH Intercommunale réalisée en 2018 a fait office d'étude préalable. Elle a permis de faire ressortir certains points spécifiques pour améliorer la future démarche ou des points de vigilances à avoir :

- ✓ En matière d'amélioration énergétique, quant aux travaux et matériaux utilisés,
- ✓ Les périmètres,
- ✓ Le suivi et l'évaluation du dispositif à mi-parcours,
- ✓ Bien dimensionner l'ingénierie,
- ✓ Développer les thématiques LHI, lutte contre la vacance et Copropriétés en difficultés
- ✓ Continuer et développer le préfinancement pour les propriétaires occupants.

L'étude soulève que le besoin en réhabilitation est « évident », et que la dynamique de l'OPAH est à prolonger. Elle préconise un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé : un **Programme d'Intérêt Général** (PIG) qui couvre l'ensemble du Territoire, et

quelques missions spécifiques (notamment le protocole LHI).

La Direction Politique de l'Habitat en collaboration avec l'ensemble des communes ont décidé de suivre cette piste.

La requalification du parc privé sur le territoire est également complétée par une intervention auprès des copropriétés situées dans le quartier de la Maille à Miramas, objet d'un nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU) en cours de signature.

L'évaluation de l'OPAH Intercommunale a également permis d'actualiser la situation du marché immobilier du territoire :

Le parc immobilier

Le parc immobilier a une tendance générale à l'accroissement de la population (+12 % entre 1999 et 2014), du nombre de ménages (+23 % entre 1999 et 2004) et donc théoriquement des besoins en logements.

Le parc de logements du territoire Istres-Ouest Provence se caractérise par :

- Une augmentation du parc présumé vacant atteignant plus de 4 000 logements en 2015 (données Filocom) soit 9 % du parc de logements. En 2013, selon la même source, 3 800 logements vacants étaient dénombrés. Tout en restant prudent sur l'interprétation de ces chiffres, les principales augmentations seraient dénombrées sur Istres et Port-Saint-Louis-du-Rhône.
- Toujours une prédominance des résidences principales (89 % du parc de logements en 2015).
- Un parc locatif privé peu développé (20 % en 2015) et en légère baisse (-1 %) par rapport à 2013, notamment sur Istres, mais un parc social globalement important.
- Plus de 11 000 logements en copropriété, dont plus de 10 000 dans des copropriétés de plus de 10 logements.
- Un parc ancien avec près de 5 600 logements en 2015 dont la date de construction est antérieure à 1948, et un parc de près de 17 000 logements construits entre 1948 et 1978 (Filocom 2015).
- Des situations potentielles de mal-logement encore nombreuses avec près de 1 000 logements classés en catégorie 7 & 8 en 2017 (selon les données Majic sur les parcelles renseignées, et plus de 1100 d'après Filocom 2015).

L'offre en accession

Les prix de l'immobilier, relativement élevés, peuvent freiner l'accession à la propriété pour certains ménages.

En 2016, selon le fichier du Marché Immobilier des Notaires (Perval), le prix médian d'une maison sur le territoire Istres-Ouest Provence est de 227 550 € (ancien et neuf confondus).

Plus de la moitié des transactions totales par rapport à l'ensemble des ventes réalisées sur le territoire d'Istres-Ouest Provence, étaient enregistrées à Istres, 16 % à Miramas, et 7 % à

Port-Saint-Louis-du-Rhône malgré un prix de vente de maison le plus bas du territoire intercommunal à 200 000 €.

En ce qui concerne les appartements, en 2012 le prix médian d'un appartement sur le territoire Istres-Ouest Provence était de 148 000 €. En 2016, ce prix a baissé, approchant les 135 000 €.

L'offre locative privée

Ne représentant que 20 % des résidences principales en 2015 contre 21 % en 2013, le parc locatif privé sur le territoire Istres-Ouest Provence demeure réduit. Cependant, d'après Filocom 2015, 40 % des ménages qui ont intégré un logement l'ont fait dans le parc locatif privé, où le taux de rotation est de l'ordre de 24 % soit le double de celui observé dans le parc social.

Selon l'observatoire des loyers de l'ADIL, en 2017 le loyer médian d'un appartement, tous types confondus, situé dans le territoire de Istres-Ouest Provence est de 11,7 €/m².

Ce montant est comparable à ce qui est observé dans le Pays de Martigues (11,9 €/m²) ou dans le Pays Salonais (11,5 €/m²).

En ce qui concerne les logements individuels, tous types confondus, il faut compter en moyenne en 2017, 890 € pour louer une maison dans le territoire Istres-Ouest Provence. Ce niveau de loyers est relativement bas comparé aux territoires voisins (de 950 € à Saint-Martin-de-Crau jusqu'à 1 040€/mois à Martigues). On constate d'importants écarts de prix selon les communes. Un ménage devra déboursier 952 €/mois pour être locataire d'une maison individuelle à Istres, contre 870 €/mois à Miramas.

L'offre locative sociale

Au 1er janvier 2014, le territoire Istres-Ouest Provence comptait 12 666 logements sociaux dont 88 % principalement localisés sur les communes d'Istres, Miramas et Port Saint Louis. 77 % du parc social est composé de logements type 3 et 4.

Sur la période 2011/2013, ce sont en moyenne 233 nouveaux logements sociaux par an qui ont été dénombrés sur le territoire. 67 % sont des logements de type PLUS et 27 % des PLAI.

Parallèlement en 2016, ce sont près de 3 672 demandes locatives sociales qui sont recensées sur le territoire. Un tiers des demandeurs est logé dans le parc privé.

Les enjeux identifiés :

- **L'adaptation des logements :**

Des propriétaires occupants modestes et âgés en forte proportion. Plus du tiers des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH. 57% des propriétaires occupants éligibles à l'ANAH sont « très modestes ».

L'analyse à partir de Filocom 2015 sur plus de la moitié des logements en copropriété, permet de constater que globalement plus de la moitié des ménages pourraient prétendre à un logement social :

- 5 % des occupants ont des revenus < 30 % des plafonds HLM,

- 13 % des occupants ont des revenus entre 30 % et 60 % des plafonds HLM,
- 5 % des occupants ont des revenus entre 60 % et 100 % des plafonds HLM.

Quasiment un tiers des ménages habitant les logements des copropriétés sont âgés (19 % entre 60 et 74 ans, 13 % de 75 ans et plus). (*Gisement probablement important pour les travaux d'adaptation*).

11 % des ménages résidant dans les copropriétés (PO et locataires) ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, 35 % ont des revenus compris entre une et deux fois le seuil.

- **La lutte contre la précarité énergétique :**

Le parc de logements construits avant 1978 constitue le gisement principal pour les travaux d'amélioration.

Les typologies rencontrées sont :

- En tissu dense : maisons de ville/village, pavillons de faubourg datant d'avant 1914.
- En tissu périphérique : maisons de faubourg, pavillons de la reconstruction, entre 1914 et 1978.

Par rapport aux travaux préconisés/effectués lors du dispositif précédent, il a été constaté une majorité de PAC air/air : ce choix est principalement retenu pour les raisons suivantes : apport de la climatisation, facilité d'installation, coût « raisonnable ».

Cependant, il peut présenter également certains aspects négatifs que l'opérateur (et l'entreprise) doivent avoir exposés aux propriétaires : nuisances acoustiques du groupe extérieur, inconfort d'une solution « soufflage d'air » par rapport à un système rayonnant et consommations électriques qui risquent d'augmenter si utilisation en mode climatisation.

Dans le cas des chaudières gaz remplacées, les travaux doivent être accompagnés d'une amélioration sur le système dans son ensemble : émetteurs, régulation, programmation, robinets thermostatiques etc.

A noter que le territoire n'est pas intégré dans un périmètre de plateforme de la rénovation énergétique: un particulier qui va prendre contact à partir du site : <http://renovation-info-service.gouv.fr/> sera orienté vers le CPIE d'Aix en Provence (selon son profil et ses revenus) mais il ne sera pas atteint par ses actions de sensibilisation ou de communication, car le périmètre d'action du CPIE n'intègre pas ce territoire.

C'est pourquoi le Territoire Istres-Ouest Provence a recruté une personne pour accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique. La Métropole Aix-Marseille Provence a pour projet de mettre en expérimentation sur le Territoire Istres-Ouest Provence le premier Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, afin d'améliorer le repérage des ménages en précarité énergétique et de les accompagner vers des solutions adaptées. Cette plateforme d'accueil vient en complément du PIG et apporte un côté qualitatif pour les propriétaires.

- **La lutte contre la vacance :**

La vacance est toujours un enjeu. Une augmentation du parc présumé vacant atteignant plus de 4 000 logements en 2015 (données Filocom) soit 9 % du parc de logements. En 2013, selon la même source, 3 800 logements vacants étaient dénombrés.

Si la vacance semble augmenter, nous notons qu'elle dure principalement moins de 2 ans.

Le territoire a ainsi une rotation de logements dans la moyenne.

La remise sur le marché des logements vacants, même en faible quantité, constitue l'une des réponses aux besoins en logements des ménages.

Par ailleurs, 30 % des logements vacants sont dans des immeubles totalement vides, ce qui risque d'engendrer une accélération de la dégradation du bâti.

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

Article 1. Objet de la convention et périmètre d application

1.1. Dénomination de l'opération

La présente convention définit les modalités retenues par les différents signataires pour mener à bien un programme d'actions sur le Territoire Istres-Ouest Provence de la Métropole Aix-Marseille Provence dans le cadre de sa politique en faveur de l'Habitat.

L'opération engagée sur le territoire d'Istres-Ouest Provence est dénommée : « **Programme d'Intérêt Général (PIG) lutte précarité énergétique à volet habitat dégradé et maintien à domicile** ».

Cette opération succède à l'OPAH Intercommunale 2012-2017.

1.2. Le périmètre

Le périmètre d'intervention concerne l'ensemble des 6 communes du Territoire Istres-Ouest Provence.



Le PIG est un outil financier incitatif mis à disposition des (co) propriétaires privés, personnes physiques ou personnes morales, éligibles aux aides de l'ANAH, désireux de s'engager dans la rénovation ou l'adaptation de leur patrimoine bâti.

Article 2. Enjeux de l'opération

Le dispositif PIG a pour objectif, d'une part de répondre aux dysfonctionnements repérés dans l'évaluation de l'OPAH Intercommunale et d'autre part, d'engendrer une véritable dynamique de réhabilitation.

La volonté du Territoire Istres-Ouest Provence et des communes est d'intervenir sur les champs suivants :

- La lutte contre l'habitat dégradé et/ou indigne
- La sortie de vacance et la production de loyers conventionnés
- L'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite
- L'économie d'énergie (le parc construit entre 1948 et 1978 représente quasiment la moitié des logements et constitue le gisement principal pour les travaux d'amélioration)

Article 3. Volets d'action

L'objectif de ce PIG est d'intervenir à l'échelle de l'ensemble du territoire. Les communes d'Istres et de Miramas ont renforcé un champ d'intervention par des aides propres sur leur territoire. Le traitement des logements ou des immeubles sur la période des 3 ans d'animation permettra d'améliorer la qualité de vie des occupants, et de produire une nouvelle offre de logements plus attractive. L'animation enclenchera un effet d'entraînement de la réhabilitation du parc privé visible à l'échelle du territoire.

Pour cela, les objectifs à poursuivre dans le cadre du dispositif sont les suivants :

3.1 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Il s'agit à la fois d'engager une démarche pour susciter des travaux de mises aux normes dans les logements et pour lutter contre l'habitat dégradé. Cette intervention concerne les bâtiments insalubres ou présentant un niveau élevé de dégradation. Les logements réputés dégradés sont principalement :

- les logements indignes, présentant des menaces sur la santé ou la sécurité des occupants ;
- les logements non décents (cf. décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent) ;
- les logements non conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Un certain nombre de centres anciens souffrent encore de la présence d'habitat indigne (insalubrité, péril, risque plomb) avec la présence de :

- petits logements, locatifs ou occupés par des propriétaires occupants seniors,
- immeubles totalement insalubres ou menaçant ruine,
- parcelles étroites, profondes et mono orientées qui, structurellement, sont sujettes à

l'indignité.

Pour ces situations, un travail partenarial fort doit être mis en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), avec l'ensemble des partenaires locaux (ARS, DDTM, CD 13, CAF, MSA, ADIL ...).

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- l'identification des situations d'habitat dégradé ou indigne en coordonnant les différentes sollicitations des partenaires : signalements ARS, CCAS, mairies, associations ...
- la qualification du désordre sur la base des cotations insalubrité de l'ARS ou de l'indice de dégradation du bâti de l'Anah,
- la mobilisation de l'autorité compétente en cas de refus du propriétaire de monter en projet de réhabilitation en mode incitatif : Maire et Préfet en lien avec l'instance de suivi du PDLHI,
- la saisine du Procureur de République en cas de location de logements inconfortables à des populations vulnérables.

3.2 Volet immobilier

3.2.1 Production de logements à loyers maîtrisés

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

Le Territoire Istres-Ouest Provence souhaite renforcer l'attractivité du loyer conventionné par rapport au loyer intermédiaire : elle apporte 10% de subventions pour un loyer conventionné social ou très social, contre 5% pour un loyer intermédiaire et trancher ainsi avec les aides de l'Anah. La Région et le Département interviennent également en ce sens, rendant ainsi la production de loyers conventionnés sociaux ou très sociaux attractive.

3.2.2 La sortie de vacance

La vacance constitue le potentiel traditionnel de réhabilitation et de production de logements à loyers maîtrisés le plus important. Le Territoire Istres-Ouest Provence, la Région et le Département soutiennent la mobilisation du parc vacant, potentiel qui permet la réhabilitation d'immeubles complets vacants en loyers conventionnés. Ces primes favorisent la production de loyers conventionnés et le traitement de l'habitat indigne ou dégradé vacant, souvent des « verrues » en centre ancien.

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

3.3 Volet patrimonial

Les centres anciens des communes du Territoire Istres-Ouest Provence disposent d'un parc de logements à valoriser. L'entretien de ce parc est irrégulier. La majorité des communes place l'entretien du patrimoine bâti de leur centre ancien parmi les projets prioritaires. Une importance est ainsi donnée à la qualité de la réhabilitation de ce patrimoine à travers les opérations façades menées. Ces interventions apporteront une lisibilité à l'action communautaire en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'Anah finance les transformations d'usage pour les propriétaires bailleurs destinées à du loyer conventionné. Le Territoire Istres-Ouest Provence et la Région vont également financer ces transformations d'usage. Même si quantitativement l'objectif est peu élevé, prévoir cette configuration soulevée lors des entretiens en mairie (commerces transformés en logements dans les centres) permet de viser une transformation répondant aux normes de décence et de remettre sur le marché des logements inoccupés puisqu'inaccessibles au-dessus des commerces.

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

L'objectif est ici l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, problématique centrale. Une partie non négligeable des subventions aux propriétaires occupants est destinée à cette problématique par le biais d'aides incitatives.

Plus du tiers des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH. 57% des propriétaires occupants éligibles à l'ANAH sont « très modestes ».

L'analyse menée, à partir de Filocom 2015, sur plus de la moitié des logements en copropriété, permet de constater que globalement plus de la moitié des ménages pourrait prétendre à un logement social :

- 5 % des occupants ont des revenus < 30 % des plafonds HLM
- 13 % des occupants ont des revenus entre 30 % et 60 % des plafonds HLM
- 5 % des occupants ont des revenus entre 60 % et 100 % des plafonds HLM

Les travaux visés par les aides concernent :

- l'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat,
- l'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures et du sol, etc.
- l'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

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

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

Maîtriser les dépenses d'énergie, c'est d'abord faire des économies, en diminuant les besoins de chaque logement tout en faisant appel à des équipements pertinents et performants. Les financeurs souhaitent que ce volet de la rénovation de l'habitat fasse l'objet d'une attention forte. Le bâti ancien de centres villes ou plus récent, en périphérie des villes, présente un bon potentiel de gain énergétique.

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

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

Le Territoire Istres-Ouest Provence apporte un complément de 10% du montant HT des travaux dans la limite des plafonds de travaux fixés par l'ANAH, selon les mêmes conditions que l'ANAH. Pour mémoire, le Département prévoit également une aide.

La Région adapte ses dispositifs d'aide à la réhabilitation du parc privé, aux nécessités du Grenelle de l'environnement et des politiques régionales en faveur du développement soutenable, tels que l'Agenda 21, le Schéma Régional Climat Air Energie et AGIR +.

Dans cette optique, les évaluations énergétiques qui sont menées sur les bâtiments afin d'envisager des réhabilitations qui réduisent les consommations énergétiques primaires, comportent différents scénarii de travaux modulant la performance énergétique à atteindre : gain requis pour les aides régionales (au moins 38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs) et « BBC rénovation ».

Dans tous les cas, les bouquets de travaux préconisés doivent être « BBC compatibles », c'est à dire satisfaire à des critères de performance en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au Crédit d'impôt Transition Énergétique ou développés dans le cadre du logiciel de simulation 1,2,3 réno, accessible à tous sur internet (www.123reno-med.eu).

3.6 Volet social

L'accompagnement et le maintien des résidents actuels du périmètre de l'opération est un volet important pour le Territoire Istres-Ouest Provence.

Au-delà des précités liés au repérage de l'habitat indigne, de la précarité énergétique ou de l'adaptation des logements, le renforcement du réseau d'acteurs sociaux doit permettre de :

- pour les occupants, faire le lien avec les acteurs accompagnant déjà les ménages : CCAS, CLIC, associations d'aides diverses au maintien à domicile, d'insertion par le logement, de sensibilisation aux économies d'énergie ...
- pour les propriétaires bailleurs, proposer une gestion locative sécurisée
- repérer une offre pour les relogements provisoires ou définitifs auprès des bailleurs sociaux, services municipaux pour la mobilisation du parc communal,

- proposer aux travailleurs sociaux un outil supplémentaire de financement des travaux,
- orienter vers une offre de logements adaptés,
- mobiliser les dispositifs existants du PDALPD et du FSL,
- rechercher des modes de financement complémentaires : microcrédits sociaux, préfinancement de la subvention, demandes d'acomptes ...
- préconiser des montages alternatifs : auto réhabilitation accompagnée, bail à réhabilitation, ...
- sensibiliser au bon usage du logement,
- rappeler les droits et devoirs des propriétaires et des locataires.

Le réseau d'acteurs sociaux en lien avec l'équipe d'animation se construit au fur et à mesure de l'animation : en premier lieu l'équipe d'animation présente le dispositif aux acteurs sociaux. Ensuite, au fur et à mesure des besoins qui se présentent, les acteurs sociaux viennent compléter les aides qu'ils proposent avec celles du PIG, et inversement. Le partenariat opérationnel se développe ainsi.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 350 logements minimum, répartis comme suit :

- 280 logements occupés par leur propriétaire,
- 70 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 350 logements minimum, répartis comme suit :

- 280 logements occupés par leur propriétaire,
- 70 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

- Objectifs de réalisation de la convention

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

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	14	17	19	50
- dont logements indignes et très dégradés PO	4	6	7	17
- dont logements indignes et très dégradés PB	7	8	8	23
• dont logements moyennement dégradés PB	3	3	4	10
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	10	13	14	37
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	80	90	93	263
- dont économie d'énergie	40	50	50	140
- dont aide pour l'autonomie de la personne	40	40	43	123
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	20	27	23	70
Dont loyer intermédiaire	10	10	10	30
Dont loyer conventionné social	10	15	10	35
Dont loyer conventionné très social	0	2	3	5
TOTAL GLOBAL	104	120	126	350

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le choix de l'équipe opérationnelle chargée du suivi animation du Programme d'Intérêt Général du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence fera l'objet d'un appel à candidature.

Les propriétaires s'engageront à reverser aux signataires, en cas de non-respect des engagements stipulés dans les dossiers de demande de subvention de l'Anah, le montant des subventions reçues. Les sommes à reverser seront établies en tenant compte de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture.

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, les conventions de gestion passées entre l'Anah et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximum de subventions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et du Programme d'Action.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 256 792 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (fin 2019)	Année 2 (2020)	Année 3 (2021)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	1 176 152 €	1 259 795 €	1 558 345 €	3 994 292
dont aides à l'ingénierie	87 500 €	87 500 €	87 500 €	262 500 €

5.2. Financements de la Métropole Aix-Marseille-Provence

5.2.1. Règles d'application

Aides aux Propriétaires bailleurs

Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	10 % si loyer conventionné social ou très social ou intermédiaire
Moyenne dégradation / Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	10% si loyer conventionné social ou très social ou intermédiaire
Lutte contre la précarité énergétique	10% si loyer conventionné social ou très social ou intermédiaire
Prime de sortie de vacance ou création de logement	4 000€

Aides aux Propriétaires occupants très modestes et modestes

Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	20 % du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah
Travaux favorisant le maintien à domicile et l'autonomie	10% du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah
Lutte contre la précarité énergétique	10% du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah (si 25% de gain énergétique)
Prime de sortie de vacance ou création de logement	4 000 €

Le pourcentage indiqué est applicable au montant HT des travaux dans la limite du plafond indiqué par l'Anah. Les plafonds de travaux, les niveaux de loyers et les conditions de ressources sont ceux actualisés par l'Anah. Des évaluations thermiques avant et après travaux devront être jointes au dossier de demande de subvention.

Les aides aux propriétaires du Conseil de Territoire Istres-Ouest-Provence ne sont pas conditionnées à l'agrément des dossiers par l'Anah compte tenu de l'évolution possible de l'affectation prioritaire de ses enveloppes au cours des trois années.

Aides à l'accession

Une subvention peut être versée dans le cadre du dispositif d'aides à l'accession, selon les critères d'éligibilité déterminés dans règlement d'attribution et dans la limite des crédits annuels disponibles.

Aides	Montant de l'aide	Objectif annuel	Enveloppe 2020
Subvention d'aide à l'accession	4 000 €	50	200 000 €

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 000 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (2020)	Année 2 (2021)	Année 3 (2022)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont... (<i>déclinaison possible par nature d'intervention</i>)	280 000 €	320 000 €	400 000 €	1 000 000 €

5.3. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

5.3.1 Objectifs quantitatifs et financements prévisionnels

Le Conseil Régional engage les enveloppes prévisionnelles suivantes pour 3 ans à compter de la signature de la convention :

Conseil régional	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
AE prévisionnel	170 115 €	170 115 €	170 115 €	510 344 €

5.3.2 Règles d'application

Par délibération n°17-1107 du 15 décembre 2017, la Région a approuvé le Plan climat « Provence-Alpes-Côte d'Azur : une COP d'avance » qui trace pour la première fois à l'échelle d'une région, l'objectif d'une neutralité carbone à l'horizon 2050.

L'habitat étant l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre, la rénovation thermique des logements est une priorité du Plan climat - Axes 2 et 5 : « une Région neutre en carbone » et « Bien vivre en Provence-Alpes-Côte d'Azur ».

L'objectif de la Région est d'accompagner la transition énergétique dans l'habitat en intervenant en appui des dispositifs de réhabilitation du parc privé menés par les collectivités locales.

Conformément au cadre d'intervention en matière d'habitat délibéré le 16 Décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux projets de réhabilitation des propriétaires bailleurs en complément des aides du Département des Bouches du Rhône.

La Métropole Aix-Marseille Provence, en tant que maître d'ouvrage, 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.

Sont éligibles aux aides régionales :

➤ **Aides aux propriétaires occupants très modestes :**

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.

une prime « transition énergétique » si le niveau atteint est BBC rénovation : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €. Cette seule prime est mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais peut se cumuler pour les très modestes (20%).

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

Tableau Propriétaires occupants

Catégorie de travaux	Objectifs	Financement Région
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	17	90 000 €
Travaux favorisant le maintien à domicile et l'autonomie	123	48 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	140	140 000 €
TOTAL	280	278 000€

➤ **Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux :**

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

- une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant de plus de 12 mois et indigne ou très dégradé : 5% du montant des travaux HT ;
- une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € HT et 40 000 € HT.

Tableau Propriétaires bailleurs

Catégorie de travaux	Objectifs	Financement Région
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	13	35 120 €
Moyenne dégradation / Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	6	14 784 €
Lutte contre la précarité énergétique	21	82 440 €
TOTAL	40	132 344 €

➤ **Aides aux syndicats de copropriétaires :**

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

Pour tous les dossiers, 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.

En cas de non atteinte des gains minimum (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

➤ **Aide à la primo-accession :**

	Aides Région	Objectifs sur 3 ans	Enveloppe sur 3 ans
Aides à l'accession	Aide à la primo-accession 50% part de la collectivité si travaux de réhabilitation	50	100 000 €

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **33 000 euros** pour un objectif de **16 aides à la primo-accession**.

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

Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône intervient en application de ses critères d'intervention en OPAH et PIG adoptés par délibération n°95 du 22 juillet 2011, n°167 du 29 octobre 2012 et n° 17 du 14 décembre 2018.

Les aides du Département aux propriétaires occupants modestes et très modestes, et aux propriétaires bailleurs en loyer conventionné social ou très social, sont attribuées pour accompagner les travaux éligibles et détaillés en annexe, selon les modalités suivantes :

5.4.1 Règles d'application

Propriétaires bailleurs – loyers conventionnés sociaux (LCS)

Adaptation à l'âge et au handicap – logements occupés ou vacants sans obligation de conventionnement du loyer du logement	1 000 €
Gain énergétique minimum de 2 classes	2 000 €
Prime sortie de vacance depuis plus d'un an du logement	1 500 €
Travaux de sécurité, de mise aux normes, d'amélioration du logement en sortie de vacance ainsi que ceux nécessaires à son extension ou sa restructuration	3 000 €

Propriétaires bailleurs – loyers conventionnés très sociaux (LCTS)

Sortie de vacance depuis plus d'un an du logement sans réservation du logement	1 500 €
--	---------

Les opérations engagées par le propriétaire bailleur doivent porter sur un coût d'opération H.T. représentant à minima 4 fois le montant de l'aide départementale octroyée hors prime à la sortie de vacance.

Propriétaires occupants modestes et très modestes

PO très modestes Travaux d'économie d'énergie, étanchéité et isolation de l'enveloppe bâtie	2 000 €
PO modestes Travaux d'économie d'énergie, étanchéité et isolation de l'enveloppe bâtie	1 300 €
Adaptation au handicap et au vieillissement sans plafond de ressources	1 000 €

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

Les montants indiqués sont applicables aux montants HT des travaux, sous réserve de leur éligibilité aux aides départementales.

Les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants aux revenus modestes doivent conserver, après déduction de l'ensemble des aides publiques obtenues, au moins 20% du coût de l'investissement TTC à charge, hors prime à la sortie de vacance pour les bailleurs, et hors prime liée à l'économie d'énergie pour les propriétaires occupants modestes.

Le Conseil Départemental octroie une prime complémentaire à l'Aide de Solidarité Ecologique aux propriétaires réalisant des travaux visant la maîtrise des charges :

Prime complémentaire à l'Aide de Solidarité Ecologique	250 € si à l'issue des travaux le logement atteint l'étiquette E, 500 € si le logement atteint une étiquette D 800 € si le logement atteint une étiquette C et +
--	--

Cette aide est délivrée sur production d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) du logement avant et après travaux.

Accompagner les travaux d'urgence en copropriété

Un aide de 5 à 10 % du coût TTC des travaux (honoraires inclus), en fonction du nombre de logements concernés, peut accompagner les travaux d'urgence en copropriété intéressant la sécurité incendie, la réfection d'éléments liés à la sécurité de l'enveloppe bâtie d'un immeuble, ou l'élimination de matériaux constituant un risque pour la santé des occupants (amiante, plomb). Cette aide est ouverte aux propriétaires bailleurs de logements non vacants, sans nécessité de conventionnement de loyer. Son versement sera effectué directement en faveur du syndicat de copropriétaires.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par le Département des Bouches-du-Rhône à l'opération est de 482 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont... (déclinaison possible par nature d'intervention)	160 600 €	160 600 €	160 800 €	482 000 €

Le Département a donné un accord de principe à sa participation financière sur la durée du PIG de 36 mois à compter de la signature de la convention, et engagé sur son budget 2019 des crédits à hauteur de 160 600 € au titre de la première année 2019/2020 de mise en œuvre du programme. L'enveloppe du Conseil Départemental concerne 215 propriétaires occupants et 35 propriétaires bailleurs, soit 250 logements au total.

Modalités de pré financement des aides départementales aux travaux

Les aides départementales seront préfinancées par la Métropole Aix-Marseille-Provence (Territoire Istres-Ouest 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 ci-dessus.

La Métropole Aix-Marseille-Provence (Territoire Istres-Ouest Provence) 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 Président du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence et le comptable du Trésor Public.

Le courrier de notification de la subvention globale Istres-Ouest Provence / Département, adressé par le Territoire Istres-Ouest Provence aux propriétaires concernés, devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre le Territoire Istres-Ouest Provence et le Département.

5.5 Financement des Communes volontaires et engagements complémentaires

Les communes d'Istres et de Miramas ont souhaité renforcer l'aide sur la partie habitat indigne et très dégradé sur leur territoire respectif sans périmètre défini. Ces interventions feront l'objet de délibérations municipales et nécessiteront une intervention complémentaire de l'équipe opérationnelle pour ces dossiers.

Les communes prévoient une enveloppe de subventions travaux de 35 000 € pour Miramas, et 90 000 € pour Istres pour les 3 ans du PIG.

5.2.1. Règles d'application

La Commune d'Istres

Objectif : traiter 7 dossiers par an d'habitat indigne ou très dégradé

Dans le cadre de l'ingénierie renforcée du PIG, la commune d'Istres s'engage à abonder les subventions pour les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah : l'objectif global de 21 dossiers est réparti comme suit :

- 9 propriétaires occupants modestes et très modestes
- 12 propriétaires bailleurs LI, LC et LCTS

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la Commune d'Istres à l'opération est de 30 000 €, réparti comme suit :

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
Subventions accordées dans le cadre de la LHI	10% d'un plafond de 60 000 €	Prime LHI 3 500 € pour les LC et LCTS et 2 500 € pour les LI
Enveloppe annuelle	18 000 €	12 000 €

La Commune de Miramas

Objectif : traiter 6 dossiers par an d'habitat indigne ou très dégradé

Dans le cadre de l'ingénierie renforcée du PIG, la Commune de Miramas s'engage à abonder les subventions pour les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah : l'objectif global de 18 dossiers est réparti comme suit :

- 10 dossiers propriétaires occupants modestes et très modestes
- 8 dossiers propriétaires bailleurs LCS et LCTS

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la Commune de Miramas à l'opération est de 36 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Habitat indigne ou très dégradé	12 000 €	12 000 €	12 000 €	36 000 €

Les aides sont attribuées sous forme de prime d'un montant de :

- ✓ 1 300 € pour les propriétaires occupants modestes (POM)
- ✓ 2 000 € pour les propriétaires occupants très modestes (POTM)
- ✓ 1 300 € pour les propriétaires bailleurs (PB) avec loyers conventionnés sociaux (LCS)
- ✓ 2 000 € pour les propriétaires bailleurs (PB) avec loyers conventionnés très sociaux (LCTS)

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

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

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs qualitatifs et quantitatifs définis ci-dessus. Le comité de pilotage a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Les signataires de la présente convention s'entendent à participer conjointement au suivi stratégique de l'opération. Différentes organisations de travail seront mises en place :

- Le Comité Technique : avant le comité de pilotage, et autant que besoin, il associera le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence avec l'opérateur et leurs partenaires : l'Anah, le Conseil Régional PACA, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, les Communes et tout autre en tant que besoin ; il a vocation à suivre l'avancement de la mission et proposera toutes les orientations nécessaires pour la suite de la démarche.
- Le Comité de Pilotage : réuni au minimum une fois par an, il associera les financeurs, et il prendra connaissance des bilans d'avancement de l'opération, validera les orientations pour la suite de la démarche et fera les arbitrages éventuellement nécessaires compte tenu de l'avancement. Pourra s'y adjoindre toute personne ayant compétence dans les domaines concernés;
- Les Commissions d'attribution des subventions spécifiques du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence: réunies au moins 1 fois par trimestre, elles associeront le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence et l'opérateur et permettront l'examen des dossiers de demande de subventions attribuées par le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence Provence.
- Comité de suivi : une fois par mois, l'opérateur devra faire un point avec le référent du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe 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.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de l'opérateur s'organiseront autour des axes suivants :

- **La communication et l'information** : Une information d'ordre général présentant les objectifs du PIG, les modalités de mise en œuvre (périmètres d'intervention, durée

de l'opération, aides financières mobilisables, assistance-conseil gratuite pour les propriétaires ou locataires, lieux et dates des permanences d'accueil dans des locaux mis à disposition par les communes ou la métropole)

Une information plus ciblée sur les principales thématiques du PIG : habitat insalubre et non-décent, adaptation des logements, économies d'énergie, sortie de vacance

Tous les relais nécessaires au lancement puis au bon fonctionnement de l'opération seront utilisés : CCAS, services de l'urbanisme et services du logement des communes, l'ARS, la CAF, la MDPH, les travailleurs sociaux (MDS, MSA, CAF, CCAS) les professionnels de l'immobilier, sensibilisation des artisans locaux.

L'information pourra revêtir des formes diverses : mailing, articles dans la presse locale et les bulletins municipaux, réunions publiques d'information, sites internet des communes...

Les modalités de mise en œuvre se feront en concertation avec la Métropole et tous les documents et actions proposées devront être validés par cette dernière.

- **L'assistance-conseil aux propriétaires** : de l'aide à la décision jusqu'au montage des dossiers

Après un premier contact, téléphonique ou lors des permanences dans les locaux mis à disposition, des entretiens personnalisés constitueront la phase opérationnelle directe du PIG avec comme objectif d'évaluer les intentions et les capacités financières des propriétaires afin de faire aboutir les projets individuels. Il s'agit bien de fournir aux demandeurs tous les éléments d'une aide à la décision pour toute demande de financement ou de conventionnement de logement sans travaux.

Cela se traduira par :

- **l'analyse de chaque projet** :
 - o Analyse technique : une visite sur place de l'architecte afin d'évaluer le niveau des désordres, apporter les conseils techniques personnalisés aboutissant à une réhabilitation durable, estimer les coûts des travaux, définir les priorités, rappeler les obligations (intervention d'un maître d'œuvre, déclaration de travaux à l'urbanisme, diagnostics) ; dans ce cadre l'architecte de l'opérateur réalisera, au cas par cas, tous les diagnostics nécessaires (DPE, grille insalubrité, grille de dégradation, diagnostic autonomie). Une reformulation du projet initial pourra être envisagée
 - o Analyse financière : la chargée d'opération conseillera sur le ou les montages financiers les mieux adaptés au programme de travaux et s'assurera de la viabilité du projet : mise en évidence du « reste à charge », équilibre de l'opération pour les ; une information sur la fiscalité sera donnée : déductions fiscales liées aux loyers pratiqués, crédits d'impôts.

- Information et orientation sur des dispositifs spécifiques permettant de débloquent des situations : garanties locatives, dispositif de location-sous location, prises en baux emphytéotiques ; dans chaque cas de figure les avantages et les contraintes seront clairement expliqués et une intervention ponctuelle du juriste pourra être mobilisée
- Montage et suivi des dossiers de financements : une fois la décision prise par le propriétaire la chargée d'opération effectuera le montage du ou des dossiers, les déposera auprès des financeurs, demandera si nécessaire des acomptes en cours de réalisation ; en fin de travaux, après visite de contrôle les mises en paiement du solde seront effectuées

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

- **Le repérage de situations difficiles et leur traitement** : Dans les situations difficiles, insalubrité avérée, non-décence, relogements indispensables, la priorité sera toujours donnée à la médiation entre locataires et propriétaires dans le but de traiter à l'amiable les problèmes. Les droits et devoirs de chacun, les obligations légales, seront explicités.

Si cette démarche est privilégiée elle n'exclut pas, en cas de blocages, de recourir à des mesures plus coercitives. Le PIG est une procédure incitative mais avec obligation de résultats. Cela signifie que face à certains constats le commanditaire sera immédiatement informé de la situation afin d'intervenir au plus vite : risque de péril, présomption de plomb accessible à de jeunes enfants, insalubrité avérée avec besoin de relogement temporaire ou définitif.

- **L'assistance au maître d'ouvrage** : Elle portera essentiellement sur les points suivants :

La préparation des comités techniques et de pilotage : l'opérateur devra rédiger le support des réunions, avec le bilan à jour, et présenter le document pour validation au maître d'ouvrage, une semaine avant le comité. L'opérateur devra également rédiger le compte rendu de chaque réunion.

La communication : choix de la démarche, outils à mettre en place, planning, cibles ; le chargé de communication de l'opérateur apportera sa contribution à l'élaboration de la phase communication en lien avec le Service Communication de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La mise en œuvre de procédures coercitives : élaboration d'un argumentaire

justifiant le choix de la procédure, évaluation des besoins en relogement qui en découlent

La préparation des dossiers pour les commissions d'attribution (à minima mensuelle) des subventions spécifiques à la Métropole.

- **Le suivi-évaluation du PIG** : Il s'agit à la fois de rendre compte de l'avancement de l'opération eu égard aux objectifs fixés et de proposer des orientations alternatives lorsque des blocages significatifs sont repérés (cf. bilans, Comités techniques, Comités de suivi et Comité de pilotage)

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le bon déroulement du PIG dépend en grande partie du travail de coordination mis en œuvre avec l'ensemble des partenaires.

Dès le démarrage du PIG l'équipe prendra contact avec l'ensemble des partenaires ; des réunions organisées par le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence et réunissant les partenaires selon leur champ de compétences permettront de diffuser une information claire sur les objectifs et les modalités du PIG, de préciser les modes de fonctionnement à mettre en place.

- Les services des communes (CCAS, Services du logement, Services de l'Urbanisme), les acteurs sociaux (MDS, CAF, MSA ...) constituent les relais territoriaux de proximité, en capacité de diffuser les informations sur le PIG mais également d'orienter vers l'opérateur des demandeurs
- L'ARS et de plus en plus la CAF, ayant en charge la mise en œuvre des procédures coercitives relevant de l'insalubrité et de l'indécence, jouent un rôle décisif dans le repérage et dans le traitement des situations.
- Les partenaires financeurs , instructeurs des demandes de subventions, constituent le noyau dur de l'Opération : au-delà des échanges via l'élaboration des bilans et les rencontres lors des comités techniques et de pilotage , l'équipe opérationnelle de l'opérateur sera en lien avec les personnes référentes de chaque organisme afin de suivre le cheminement des dossiers, répondre aux interrogations de tel ou tel dossier, prendre en compte les modifications pouvant être apportées en cours du PIG.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet en partenariat avec les services de l'Observatoire de Ouest Provence (SIG).

6.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Le PIG fera l'objet d'un suivi en continu à la charge de l'opérateur :

- réalisation de tableaux Excel permettant de suivre l'avancement du dispositif ; ces tableaux reprenant tous les paramètres de l'opération serviront de base aux bilans annuels en comparant les résultats aux objectifs fixés dans la Convention du PIG.
- création d'une base de données géographique afin de cartographier les résultats et localiser, commune par commune les projets (en partenariat avec le service Observatoire - SIG d'Istres-Ouest-Provence).

La présentation de ces bilans, chaque année, au comité technique et au comité de pilotage (Power Point et remise d'un bilan complet) permettra de mettre en évidence d'éventuels points de blocage et les mesures pour y remédier

Des points d'avancement pourront ponctuellement être fournis au commanditaire, à sa demande.

Le PIG fera in fine l'objet d'un rapport global, très étayé, rendant compte de l'impact de l'opération.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport sera présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Fournir un récapitulatif des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues, pour l'ensemble du Territoire Istres-Ouest Provence mais également commune par commune.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale
- Proposer éventuellement les modalités de poursuite de la dynamique engagée

ARTICLE 7. 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 le PIG.

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.

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

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

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

De même, la demande des autres signataires de la présente convention se décline comme suit :

- mention des signataires obligatoire dans le respect de leur charte graphique ;
logo des signataires sur tout support de communication ;
- précision de l'origine des subventions allouées par les signataires sur tous les supports ;
- mention « travaux réalisés avec l'aide de » tous les signataires sur les supports d'intervention des chantiers ;
- collaboration étroite avec la délégation locale lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- réalisation avec la délégation locale de tous les supports de communication ;
- diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par les signataires à destination du public ;
- réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation de reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet ;
- invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

Concernant les 3 communes bénéficiant de l'ingénierie renforcée, le paragraphe précédent sera décliné dès lors que la communication ciblera leur territoire communal.

ARTICLE 8. DURÉE DE L'OPÉRATION

La présente convention est conclue pour une période de 3 années (36 mois) à compter du jour de la signature du dernier signataire de ladite convention.

Au-delà de la date d'expiration de la convention, les demandes de subvention auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par le service compétent à cette date selon la réglementation générale en vigueur. Les subventions des collectivités locales et de leurs groupements ne seront plus attribuées.

ARTICLE 9. AVENANTS ET RÉSILIATION

Au cas où un nouveau partenaire voudrait intégrer le PIG, cette adhésion se fera par avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

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

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

ARTICLE 10. TRANSMISSION DE LA CONVENTION

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

Fait à

Pour l'Etat	Pour l' ANAH
Pour la Métropole Aix-Marseille Provence	Pour le Conseil Régional
Pour le Conseil Départemental	Pour la Commune d'Istres
Pour la Commune de Miramas	

Annexe 1 : Modalités financières d'attribution des aides

• Propriétaires Occupants

	Plafond de travaux	ANAH	Métropole- Territoire Istres Ouest Provence		Région PACA				Département des Bouches-du-Rhône	
		Taux	Taux	Prime de sortie de vacance	Taux si gain énergétique de 38% (sauf autonomie)	Taux autonomie si travaux > 8000€	Prime Transition énergétique si BBC réno et travaux de 20 à 40k€*	Prime facteur 2 si gain énergétique de 50% si BBC réno et travaux de 20 à 40k€*	Prime travaux d'amélioration	Prime énergie
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé										
Ressources très modestes	62 500 €	70%	20%	4 000 €	5%	-	10%	10%	2 000 €	250€ si étiquette E
Ressources modestes		70%	20%	4 000 €	-	-	10%	-	1 300 €	500€ si étiquette D 800€ si étiquette C
Projet de travaux d'accessibilité favorisant l'autonomie et le maintien à domicile										
Ressources très modestes	25 000 €	60%	10%	4 000 €	-	10%	-	-	1 000 €	-
Ressources modestes		45%	10%	4 000 €	-	-	-	-		
Projet de travaux de lutte contre la précarité énergétique										
Ressources très modestes	25 000 €	60%	10%	4 000 €	5%	-	10%	10%	2 000 €	250€ si étiquette E
Ressources modestes		45%	10%	4 000 €	-	-	10%	-	1 300 €	500€ si étiquette D 800€ si étiquette C

*BBC Réno = consommation DPE < 64 kWhEP/m2.an

• Propriétaires bailleurs

	Plafond de travaux par m ² dans la limite de 80m ²	ANAH	Métropole- Territoire Istres Ouest Provence		Région PACA			Département des Bouches-du-Rhône		
		Taux	Taux	Prime de sortie de vacance	Taux si gain énergétique de 50%	Prime Transition énergétique si BBC réno et travaux de 20 à 40k€*	Prime de production de logement	Prime travaux d'amélioration	Prime énergie si gain 2 étiquettes	Prime de sortie de vacance
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé										
LI	1000€/m ²	50%	10%	4 000 €	-	-	-	-	-	-
LC	1250€/m ²	50%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	3 000 €	2 000 €	1 500 €
LCTS	1250€/m ²	50%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	-	-	1 500 €
Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat / petite "LHI" & moyenne dégradation										
LI	750€/m ²	50% / 40%*	10%	4 000 €	-	-	-	-	-	-
LC	937,5€/m ²	50% / 40%*	10%	4 000 €	5%	10%	5%	3 000 €	2 000 €	1 500 €
LCTS	937,5€/m ²	50% / 40%*	10%	4 000 €	5%	10%	5%	-	-	1 500 €
Projet de travaux de lutte contre la précarité énergétique										
LI	750€/m ²	25%	10%	4 000 €	-	-	-	-	-	-
LC	937,5€/m ²	35%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	3 000 €	2 000 €	1 500 €
LCTS	937,5€/m ²	35%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	-	-	1 500 €

*50% pour les travaux de sécurité et salubrité de de l'habitat/ petite LHI et 40% pour les travaux de moyenne dégradation

Rappel des Modalités financières d'attribution des aides de l'Anah

Propriétaires occupants				
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Objectifs de l'Anah	ANAH		
		Propriétaire	Montant prime	Enveloppe ANAH
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	17	Propriétaire Occupant Modeste (POM) et Très Modeste (POTM)	70% (plafond de travaux de 62 500€)	616 500 €
Travaux favorisant le maintien à domicile et l'autonomie	123	Propriétaire occupant modeste (POM)	45% (Plafond de travaux de 25 000€)	387 450 €
		Propriétaire occupant très modeste (POTM)	60% (Plafond de travaux de 25 000€)	
Lutte contre la précarité énergétique	140	Propriétaire Occupant Modeste (POM)	45% (Plafond de travaux de 25 000€)	1 528 800 €
		Propriétaire Occupant Très Modeste (POTM)	60% (Plafond de travaux de 25 000€)	
TOTAL	280			2 532 750 €

Propriétaires bailleurs				
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Objectifs de l'Anah	ANAH		
		Type de conventionnement	Montant des aides	Enveloppe ANAH
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	13	Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	50% de 1250€/m ² plafonné à 80m ²	497 073 €
	10	Loyer Intermédiaire	35% de 1000€/m ² plafonné à 80m ²	
Moyenne dégradation / Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	6	Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	45% de 937,5€/m ² plafonné à 80m ²	197 135 €
	4	Loyer Intermédiaire	35% de 750€/m ² plafonné à 80m ²	
Lutte contre la précarité énergétique	21	Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	35% de 937,5€/m ² plafonné à 80m ²	767 346 €
	16	Loyer Intermédiaire	25% de 750€/m ² plafonné à 80m ²	
Autres Primes cumulables ou en fonction des superficies des logements		Prime réduction de loyer 100€/m ² plafonné à 80m ²	100€/m ² plafonné à 80m ²	
		Prime de réservation LCTS 2 000€/logt	2 000€/logt	
TOTAL	70			1 461 554 €

Rappel des Modalités financières d'attribution des aides de la Métropole Aix-Marseille Provence

Propriétaires occupants				
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Objectifs de la Métropole Aix Marseille Provence	Métropole Aix Marseille Provence - Territoire Istres Ouest Provence		
		Propriétaire	Montant des aides	Enveloppe Istres Ouest Provence
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	17	Propriétaire Occupant Modeste (POM) et Très Modeste (POTM)	20% (plafond de travaux de 62 500€)	205 496 €
Travaux favorisant le maintien à domicile et l'autonomie	123	Propriétaire occupant modeste (POM) et très modeste (POTM)	10% (Plafond de travaux de 25 000€)	73 800 €
Lutte contre la précarité énergétique	140	Propriétaire Occupant Modeste (POM) et Très Modeste (POTM)	10% (Plafond de travaux de 25 000€)	291 200 €
TOTAL	280			570 496 €

Propriétaires bailleurs				
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Objectifs de la Métropole Aix Marseille Provence	Métropole Aix Marseille Provence - Territoire Istres Ouest Provence		
		Type de conventionnement	Montant des aides	Enveloppe Istres Ouest Provence
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	13	Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	10% de 1250€/m ² plafonné à 80m ²	124 300 €
	10	Loyer Intermédiaire	10% de 1000€/m ² plafonné à 80m ²	
Moyenne dégradation / Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	6	Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	10% de 937,5€/m ² plafonné à 80m ²	49 300 €
	4	Loyer Intermédiaire	10% de 750€/m ² plafonné à 80m ²	
Lutte contre la précarité énergétique	21	Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	10% de 937,5€/m ² plafonné à 80m ²	191 800 €
	16	Loyer Intermédiaire	10% de 750€/m ² plafonné à 80m ²	
TOTAL	70			365 400 €

Propriétaires Occupants ou Propriétaires bailleurs				
Prime sortie de vacance	15	Prime sortie de vacance	4 000 €	60 000 €

Rappel des Modalités financières d'attribution des aides du Conseil Régional

Propriétaires occupants				
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Objectifs de la Région	Région		
		Propriétaire	Montant des aides	Enveloppe de la Région
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	17	Propriétaire Très Modeste (POTM)	5% (plafond de travaux de 62 500€)	90 000 €
Travaux favorisant le maintien à domicile et l'autonomie	123	Propriétaire occupant très modeste (POTM)	10% (si les travaux > 8000€)	48 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	140	Propriétaire Occupant Modeste (POM)	Prime Facteur 2 : 10% du montant HT des travaux compris entre 20K et 40K si gain à 50% d'économie d'énergie et BBC Réno	140 000 €
		Propriétaire Très Modeste (POTM)	Prime Transition énergétique : 10% du montant HT des travaux compris entre 20K et 40K si gain à 50% d'économie d'énergie	
			Prime Facteur 2 : 10% du montant HT des travaux compris entre 20K et 40K si gain à 50% d'économie d'énergie et BBC Réno	
TOTAL	280			278 000 €

Propriétaires bailleurs				
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Objectifs de la Région	Région		
		Type de conventionnement	Montant des aides	Enveloppe de la Région
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	13	Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	5% de 1250€/m ² plafonné à 80m ² si gain énergétique > 50%	35 120 €
Moyenne dégradation / Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	6	Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	5% de 937,5€/m ² plafonné à 80m ²	14 784 €
Lutte contre la précarité énergétique	21	Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	10% de 937,5€/m ² plafonné à 80m ² Prime Transition énergétique : 10% du montant HT des travaux compris entre 20K et 40K si gain à 50% d'économie d'énergie et BBC Réno	82 440 €
Prime de production de logement		Loyer conventionné social (LC) et Loyer conventionné très social (LCTS)	5% de 1250€/m ² plafonné à 80m ² si gain énergétique > 50%	
TOTAL	40			132 344 €

Rappel des Modalités financières d'attribution des aides du Conseil Départemental

Propriétaires occupants				
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Objectifs départementaux	Département		
		Propriétaire	Montant prime	Enveloppe Département
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	15	Propriétaire Occupant Modeste (POM)	1 300 €	9 100 €
		Propriétaire Occupant Très Modeste (POTM)	2 000 €	16 000 €
Travaux favorisant le maintien à domicile et l'autonomie	60	Propriétaire occupant modeste (POM) et très modeste (POTM)	1 000 €	60 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	140	Propriétaire Occupant Modeste (POM)	1 300 €	78 000 €
		Propriétaire Occupant Très Modeste (POTM)	2 000 €	160 000 €
Prime complémentaire de précarité énergétique	10	Atteinte étiquette E	250 €	2 500 €
	80	Atteinte étiquette D	500 €	40 000 €
	10	Atteinte étiquette C et +	800 €	8 000 €
TOTAL	215			373 600 €

Propriétaires bailleurs				
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Objectifs départementaux	Département		
		Type de conventionnement	Montant Prime	Enveloppe Département
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	11	Loyer conventionné (LC)	3 000 €	33 000 €
Moyenne dégradation / Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	5	Loyer conventionné (LC)	3 000 €	15 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	19	Prime si gain minimum de 2 classes énergétiques	2 000 €	38 000 €
Prime sortie de vacance	15	Prime sortie de vacance	1 500 €	22 500 €
TOTAL	35			108 500 €

Annexe 2. 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 »

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).

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 « basse température » ou « à condensation »,
- Raccordement d'un immeuble aux réseaux de distribution d'énergie,
- Remplacement de convecteurs électriques par des panneaux rayonnants 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.

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

- Installation, adaptation d'ascenseurs (ou autres appareils : monte personne, plateforme 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 des pièces de vie,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes,
- Adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture ou 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

Étanchéité 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).

Economies d'énergie et d'eau

- Installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables 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 rayonnants 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,

- Mise en place de matériels de contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie, chasse d'eau « double-flux » ...).

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

- Installation ou adaptation d'appareils favorisant le transport de personnes à mobilité réduite, aménagement de rampe d'accès d'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 des pièces de vie,
- 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

Travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement pour accompagner la sortie de vacance du logement

- Renforcement du gros œuvre et travaux concourant à la lutte contre l'humidité
- Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant de l'amiante et des sels de plomb,
- Création, réfection des réseaux de distribution et d'évacuation d'eau, d'électricité ou de gaz, Création d'équipements sanitaires.

Travaux d'extension ou de restructuration du logement 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...).



**Programme d'Intérêt Général
« PIG Istres Ouest Provence »**

**CONVENTION DE FINANCEMENT ENTRE LA REGION ET
La Métropole Aix Marseille Provence - Territoire Istres Ouest
Provence**

CONVENTION signée le

2020/ 2022

ENTRE

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

d'une part,

ET

Entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, représentée par sa présidente, Martine VASSAL, ou son représentant, habilitée par la délibération n°..... du, ci-après dénommée la Métropole Aix-Marseille Provence,

d'autre part,

- ✓ *Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,*
- ✓ *Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,*
- ✓ *Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,*
- ✓ *Vu le Programme Local de l'Habitat 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 la délibération n°17-1107 du 15 décembre 2017 du Conseil régional approuvant le Plan climat de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur « Une COP d'avance »,*
- ✓ *Vu la délibération n°17-1108 du 15 décembre 2017, approuvant les termes du Contrat régional d'équilibre territorial de la métropole Aix-Marseille-Provence Vu le Règlement financier régional,*
- ✓ *Vu la convention de délégation de compétence et son avenant n° 2 du 05/11/2018 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 et son avenant n° 2 du 05/11/2018 conclue entre le délégataire et l'Anah.*
- ✓ *Vu la délibération n° xxxxxx du Conseil de la Métropole relative à l'approbation de la convention relative au Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le Territoire Istres-Ouest Provence et l'approbation d'une convention financière avec la Région*
- ✓ *Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R.321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, du*

Il a été exposé ce qui suit :

-

Préambule :

Depuis le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence regroupe 6 anciennes intercommunalités qui ont fusionné (Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Marseille-Provence-Métropole, Pays d'Aix, Pays de Martigues, Agglopolo Provence et le SAN Ouest Provence). Ces derniers deviennent des Conseils de Territoire, c'est-à-dire des organes déconcentrés qui agissent pour le compte du Conseil de la Métropole. Aussi, le SAN Ouest Provence devient le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence.

Le territoire, anciennement Ouest Provence s'est développé à la fin des années 60, à partir de petits noyaux villageois, par une procédure urbanistique mise en place en accompagnement de la création de la zone industrielle et portuaire d'Etat, en construisant des logements et des équipements en réponse à ces nouveaux besoins et pour assurer l'accueil des ménages.

Il enregistre une forte croissance démographique dans les années 70 jusque dans les années 80 qui s'explique par le développement de la Zone Industriale-Portuaire de Fos.

Depuis, la croissance démographique s'est progressivement ralentie pour être de +0,10%/an entre 2008 et 2013, même si ce taux devrait augmenter pour la prochaine période.

En 2013, on y comptait 98 000 habitants, soit 5% de la population d'Aix Marseille Provence Métropole.

La politique de l'habitat menée par l'ancienne intercommunalité a notamment consisté à intervenir sur le parc privé bâti et notamment les centres villes (conformément au PLH du SAN Ouest-Provence) en mettant en œuvre une OPAH.

Cette dernière a concerné les 6 communes et des périmètres ciblés autour des centres-anciens sur la période 2012-2017.

La mise en place de la Métropole est encore en construction. Le PLH qui devait être arrêté lors du Conseil Métropolitain de mai 2019, ne l'a pas été faute de vision claire sur le devenir institutionnel de la Métropole.

L'évaluation de l'OPAH Intercommunale réalisée en 2018 a également fait office d'étude préalable. Elle a permis de faire ressortir certains points spécifiques pour améliorer la future démarche ou des points de vigilances à avoir :

- En matière d'amélioration énergétique, quant aux travaux et matériaux utilisés
- Les périmètres
- Le suivi et l'évaluation du dispositif à mi-parcours
- Bien dimensionner l'ingénierie
- Développer les thématiques LHI, lutte contre la vacance et Copropriétés en difficultés
- Continuer et développer le préfinancement pour les propriétaires occupants

L'étude soulève que le besoin en réhabilitation est « évident », et que la dynamique de l'OPAH est à prolonger. Elle préconise un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé : un Programme d'Intérêt Général (PIG) qui couvre l'ensemble du Territoire, et quelques missions spécifiques (notamment le protocole LHI). La Direction Politique de l'Habitat en collaboration avec l'ensemble des communes ont décidé de suivre cette piste.

L'évaluation de l'OPAH Intercommunale a aussi permis d'actualiser le marché immobilier du territoire:

Le parc immobilier

Le parc immobilier a une tendance générale à l'accroissement de la population (+12 % entre 1999 et 2014), du nombre de ménages (+23 % entre 1999 et 2004) et donc théoriquement des besoins en logements. Le parc de logements du territoire Istres-Ouest Provence se caractérise par :

- Une augmentation du parc présumé vacant atteignant plus de 4 000 logements en 2015 (données Filocom) soit 9 % du parc de logements. En 2013, selon la même source, 3 800 logements vacants étaient dénombrés. Tout en restant prudent sur l'interprétation de ces chiffres, les principales augmentations seraient dénombrées sur Istres et Port-Saint-Louis-du-Rhône.
- Toujours une prédominance des résidences principales (89 % du parc de logements en 2015).
- Un parc locatif privé peu développé (20 % en 2015) et en légère baisse (-1 %) par rapport à 2013, notamment sur Istres, mais un parc social globalement important
- Plus de 11 000 logements en copropriété, dont plus de 10 000 dans des copropriétés de plus de 10 logements
- Un parc ancien avec près de 5600 logements en 2015 dont la date de construction est antérieure à 1948, et un parc de près de 17 000 logements construits entre 1948 et 1978 (Filocom 2015)
- Des situations potentielles de mal-logement encore nombreuses avec près de 1000 logements classés en catégorie 7 & 8 en 2017 (selon les données Majic sur les parcelles renseignées, et plus de 1100 d'après Filocom 2015)
- Habitat dégradé (à développer)

L'offre en accession

Les prix de l'immobilier relativement élevés peuvent freiner l'accession à la propriété pour certains ménages.

En 2016, selon le fichier du Marché Immobilier des Notaires (Perval), le prix médian d'une maison sur le territoire Istres-Ouest Provence est de 227 550 € (ancien et neuf confondu). Plus de la moitié des transactions totales par rapport à l'ensemble des ventes réalisées sur le territoire d'Istres-Ouest Provence, étaient enregistrées à Istres, 16 % à Miramas, et 7 % à Port-Saint-Louis-du-Rhône malgré un prix de vente de maison les plus bas du territoire intercommunal avec 200 000 €.

En ce qui concerne les appartements, en 2012 le prix médian d'un appartement sur le territoire Istres-Ouest Provence était de 148 000 €. En 2016, ce prix a baissé, approchant les 135 000 €.

L'offre locative privée

Ne représentant que 20 % des résidences principales en 2015 contre 21 % en 2013, le parc locatif privé sur le territoire de Istres-Ouest Provence demeure réduit. Cependant, d'après Filocom 2015, 40 % des ménages qui ont intégré un logement l'ont fait dans le parc locatif privé, le taux de rotation dans le parc locatif privé étant de l'ordre de 24 % soit le double de celui observé dans le parc social.

Selon l'observatoire des loyers de l'ADIL, en 2017, le loyer médian d'un appartement, tous types confondus, situé dans le territoire de Istres-Ouest Provence est de 11,7 €/m². Ce montant est comparable à ce qui est observé dans le Pays de Martigues (11,9 €/m²) ou dans Agglopolo Provence (11,5 €/m²).

En ce qui concerne les logements individuels, tous types confondus, il faut compter en moyenne, en 2017, 890€ pour louer une maison dans le territoire Istres-Ouest Provence. Ce niveau de loyers est relativement bas comparé aux territoires voisins (de 950 € à Saint-Martin-de-Crau jusqu'à 1040€/mois à Martigues). On constate d'importants écarts de prix selon les communes. Un ménage devra déboursier 952 €/mois pour être locataire d'une maison individuelle à Istres, contre 870 €/mois à Miramas.

L'offre locative sociale

Au 1er janvier 2016, le territoire Istres-Ouest Provence comptait 11 915 logements sociaux dont 90 % principalement localisés sur les communes d'Istres, Miramas et Port Saint Louis. 77 % du parc social est composé de logements type 3 et 4.

Sur la période 2014 et 2016, ce sont en moyenne 188 nouveaux logements sociaux par an qui ont été dénombrés sur le territoire. 70 % sont des logements de type PLUS et 27 % des PLA-I

Parallèlement en 2015, ce sont près de 4 262 demandes locatives sociales qui sont recensées sur le territoire. 22 % des demandeurs sont logés dans le parc privé.

Les enjeux identifiés :

- **L'adaptation des logements :**

Des propriétaires occupants modestes et âgés en forte proportion. Plus du tiers des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH. 57% des propriétaires occupants éligibles à l'ANAH sont « très modestes ».

L'analyse à partir de Filocom 2015, sur plus de la moitié des logements en copropriété, permet de constater que globalement plus de la moitié des ménages pourraient prétendre à un logement social :

5 % des occupants ont des revenus < 30 % des plafonds HLM

13 % des occupants ont des revenus entre 30 % et 60 % des plafonds HLM

5 % des occupants ont des revenus entre 60 % et 100 % des plafonds HLM

Quasiment un tiers des ménages habitant les logements des copropriétés sont âgés, (19 % entre 60 et 74 ans, 13 % de 75 ans et plus). (Gisement probablement important pour les travaux d'adaptation).

11 % des ménages résidant dans les copropriétés (PO et locataires) ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, 35 % ont des revenus compris entre une et deux fois le seuil.

- **La lutte contre la précarité énergétique :**

Le parc de logements construits avant 1978 constitue le gisement principal pour les travaux d'amélioration.

Les typologies rencontrées sont :

En tissu dense, maison de ville/village, pavillons de faubourg datant d'avant 1914.

En tissu périphérique, maison de faubourg, pavillon de la reconstruction, entre 1914 et 1978.

Par rapport aux travaux préconisés/effectués lors du dispositif précédent, il a été constaté une majorité de PAC air/air : ce choix est principalement retenu pour les raisons suivantes : apport de la climatisation, facilité d'installation, coût « raisonnable ».

Cependant, il peut présenter également certains aspects négatifs que l'opérateur (et l'entreprise) doit avoir exposé aux propriétaires : nuisances acoustiques du groupe extérieur, inconfort d'une solution « soufflage d'air » par rapport à un système rayonnant et consommations électriques qui risquent d'augmenter si utilisation en mode climatisation.

Dans le cas des chaudières gaz remplacées, les travaux doivent être accompagnés d'une amélioration sur le système dans son ensemble : émetteurs, régulation, programmation, robinets thermostatiques etc.

A noter que le territoire n'est pas intégré dans un périmètre de plateforme de la rénovation énergétique: un particulier qui va prendre contact à partir du site : <http://renovation-info-service.gouv.fr/> sera orienté vers le CPIE d'Aix en Provence (selon son profil et ses revenus) mais il ne sera pas atteint par ses actions de sensibilisation ou de communication, car le périmètre d'action du CPIE n'intègre pas ce territoire.

C'est pourquoi le Territoire Istres Ouest Provence a recruté une personne pour accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique. La Métropole Aix-Marseille Provence a pour projet de mettre en expérimentation sur le Territoire Istres-Ouest Provence le premier Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, afin d'améliorer le repérage des ménages en précarité énergétique et de les accompagner vers des solutions adaptées. Cette plateforme d'accueil vient en complément du PIG et apporte un côté qualitatif pour les propriétaires.

- **La lutte contre la vacance :**

La vacance est toujours un enjeu. Une augmentation du parc présumé vacant atteignant plus de 4 000 logements en 2015 (données Filocom) soit 9 % du parc de logements. En 2013, selon la même source, 3 800 logements vacants étaient dénombrés.

Si la vacance semble augmenter, elle dure principalement moins de 2 ans. Le territoire a une rotation de logements qui est dans la moyenne.

La remise sur le marché des logements vacants même en faible quantité constitue l'une des réponses au besoin en logement des ménages.

Par ailleurs, 30 % des logements vacants sont dans des immeubles totalement vacants, ce qui risque d'engendrer une accélération de la dégradation du bâti.

Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 350 logements minimum, répartis comme suit :

- 280 logements occupés par leur propriétaire
- 70 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

DONT 10 logements en copropriété, dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux Copro »

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet, dans le cadre du PIG Istres Ouest Provence de déterminer les conditions dans lesquelles la Métropole Aix-Marseille Provence versera l'aide régionale aux bénéficiaires pour le compte de la Région et les conditions dans lesquelles la Région remboursera la Métropole Aix-Marseille Provence des avances effectuées, conformément au cadre d'intervention en vigueur.

ARTICLE 2 : LES ENGAGEMENTS DE LA REGION

Le montant global prévisionnel consacré par la Région Provence Alpes Côte d'Azur Région pour « le Programme d'Intérêt Général dit PIG de Istres Ouest Provence » est au maximum de 510 344 € tel que défini dans l'article 4.1 de la convention du PIG Istres Ouest Provence.

La Région sollicite la Collectivité maître d'ouvrage de ce dispositif pour qu'elle **fasse l'avance de l'aide régionale aux travaux auprès des bénéficiaires.**

ARTICLE 3 : REGLES D'APPLICATION

En matière d'habitat, la Région Provence- Alpes- Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des Contrats Régionaux d'Equilibre Territorial (CRET) pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan Climat régional adopté par délibération n°17-1107 du 15 décembre 2017.

Le CRET de la Métropole Aix-Marseille-Provence, adopté par délibération n°17-1108 du 15 décembre 2017, comporte une fiche action « développer une offre de logement durable » dotée de 7 888 942 € sur un montant d'intervention de la MAMP de 40 444 710 €. Son objectif est d'accompagner la transition énergétique dans l'habitat en soutenant des opérations exemplaires allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur. Elle concerne la réhabilitation du parc privé et du parc social, et la construction neuve de logement. La Région intervient en appui des dispositifs de réhabilitation du parc privé menés par la Métropole Aix-Marseille-Provence avec pour objectif de renforcer la réhabilitation énergétique des logements et la production d'une offre de logement conventionné.

Sont éligibles aux aides régionales :

▷ **Aides aux propriétaires occupants très modestes :**

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.

une prime « transition énergétique » si le niveau atteint est BBC rénovation : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €. Cette seule prime est mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais peut se cumuler pour les très modestes (20%).

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Objectifs	Enveloppe Région
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	17	90 000 €
Travaux favorisant le maintien à domicile et l'autonomie	123	48 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	140	140 000 €
TOTAL	280	278 000 €

▷ ***Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux :***

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant de plus de 12 mois et indigne ou très dégradé : 5% du montant des travaux HT ;

une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € HT et 40 000 € HT.

PROPRIETAIRES BAILLEURS

PROPRIETAIRES BAILLEURS	Objectifs	Enveloppe Région
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé / Travaux lourds	Loyer Social et Très Social 13	35 120 €
	Loyer intermédiaire 10	
Moyenne dégradation / Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat 10	Loyer Social et Très Social 6	14 784 €
	Loyer intermédiaire 4	
Lutte contre la précarité énergétique 37	Loyer Social et Très Social 21	54 440 €
		28 000 €
	Loyer intermédiaire 16	
Autres Primes cumulables ou en fonction des superficies des logements		
TOTAL PB		132 344 €
TOTAL PO et PB		410 344 €

▷ Aides aux syndicats de copropriétaires :

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

Pour tous les dossiers, 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.

En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes

environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

La Métropole Aix-Marseille Provence, en tant que maître d'ouvrage, 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.

Pour tous les dossiers, 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.

En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

➤ **Aide à la primo-accession :**

	Aides Région	Objectifs sur 3 ans	Enveloppe sur 3 ans
Aides à l'accession	Aide à la primo-accession 50% part de la collectivité si travaux de réhabilitation	50	100 000 €

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **33 000 euros** pour un objectif de **16 aides à la primo-accession**.

ARTICLE 4 : ELIGIBILITE DES DEPENSES

Pour chaque demande de remboursement de ses avances aux propriétaires effectuées auprès de la Région, la Métropole Aix-Marseille-Provence attestera de la recevabilité de dépenses :

- des propriétaires occupants sous condition de ressources déterminés par l'Anah ;
- des bailleurs retenus par la Métropole;

pour le calcul de l'avance de l'aide régionale, et ce, au regard des critères régionaux, en vigueur.

ARTICLE 5 : MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AIDES REGIONALES A LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

La Métropole Aix-Marseille Provence devra déposer **un dossier de demande de remboursement à minima une fois par an auprès de l'institution régionale.**

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 (PIG), le territoire couvert et l'année de conventionnement,

b) le montant du remboursement des aides sollicitées,

c) le montant des travaux effectués par les propriétaires occupants 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/ou délibération spécifique pour chaque dossier à subventionner) ;

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

5) **la copie des courriers de notification** de la subvention globale Métropole /Région adressée par le Territoire la Métropole Aix-Marseille-Provence aux propriétaires concernés. Ces courriers devront faire apparaître précisément la répartition des financements entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Région et devront comporter le logo de la Région.

6) **Un RIB**

La Région 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 Aix-Marseille-Provence 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 Aix-Marseille-Provence ouvert auprès du Trésorier. Le RIB sera transmis et mis à jour si nécessaire.

ARTICLE 6 : 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 Aix Marseille Provence pour le compte de la Région dans le cadre du PIG Istres Ouest Provence et de leur remboursement par la Région.

Les demandes de remboursement ne pourront pas être sollicitées par La métropole Aix-Marseille Provence au-delà de 24 mois après la fin de la convention du PIG Istres Ouest Provence.

ARTICLE 7 : SUIVI du PIG ET EVALUATION DES AIDES REGIONALES

La Métropole Aix-Marseille Provence s'engage à adresser régulièrement 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.

Il s'engage à transmettre 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 Aix-Marseille-Provence et la Région et devront comporter le logo de la Région.

ARTICLE 8 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 9 : 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 Aix-Marseille Provence d'une subvention au nom de la Région, engagée ou payée avant le terme anticipé.

**Fait à le
en 3 exemplaires,**

Pour le Président du Conseil Régional

**Renaud MUSELIER
Président**

Pour la Métropole Aix Marseille Provence

**Martine VASSAL
Présidente**