



PROGRAMME D'INTERET GENERAL du Pays d'Aubagne et de l'Étoile Réhabiliter, Valoriser, éco-habiter

2020-2022

n° de l'opération
n° de la convention
Date signature convention

La présente convention est établie entre :

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

Et dénommé ci-après « l'Etat »

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 Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente Madame Martine Vassal, habilitée par délibération du Conseil de Métropole du 24 octobre 2018 et autorisée à signer la présente convention par délibération n°du , Maître d'ouvrage de l'opération.

Et dénommée ci-après « la Métropole MAMP ».

La Région Provence Alpes-Côte-d 'Azur , représentée par Monsieur le Président de la Région, Monsieur Renaud MUSELIER, habilité par délibération du Conseil Régional en date du 29 mai 2017 et autorisé à signer la présente convention par délibération n°du ,

Et dénommée ci-après « la Région ».

Le Département des Bouches du Rhône, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, autorisé à signer la présente convention par délibération n°du ,

Et dénommé ci-après « le Département ».

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles, notamment ses articles R.327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R.313-19-1 III b), d), f), R. 313-19-1 II et R. 313-20-1 II,

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 Hébergement des Personnes Défavorisées (PDLHPD), adopté par le Conseil Départemental, le 25 mars 2016,

Vu la délibération n° 95 de la Commission permanente du Conseil Général du 22 juillet 2011 définissant les critères d'intervention Départementaux en faveur du parc privé,

Vu la délibération n° 167 de la commission permanente du Conseil Général du 29 octobre 2012 ajustant les critères d'intervention du département en faveur du parc privé.

Vu la délibération n° 17 de la commission permanente du Conseil Départemental des Bouches du Rhône du 14 décembre 2018 ajustant les critères d'intervention du département en faveur du parc privé

Vu la délibération n° 2016-1091 du 16 décembre 2016 de la Région portant adoption du cadre d'intervention régional en matière d'habitat et de 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),

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 la 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 le Programme d'Actions (PA) de la Métropole Aix Marseille Provence,

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

Vu la consultation de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), en application de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, en date du.....

Il a été exposé ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|----|
| Préambule | 5 |
| Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application..... | 12 |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux | 12 |
| 1.1. Dénomination de l'opération | 12 |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention | 12 |
| Chapitre II – Enjeux de l'opération. | 12 |
| Article 2 – Enjeux du Programme d'Intérêt Général | 12 |
| Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération..... | 13 |
| Article 3 – Volets d'action..... | 13 |
| 3.1. Volet immobilier et urbain | 13 |
| 3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé..... | 14 |
| 3.3 Volet social | 15 |
| 3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux..... | 16 |
| 3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat | 17 |
| 3.6. Volet copropriété en difficulté | 18 |
| 3.7. Partenariat et engagements complémentaires | 18 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation | 20 |
| Chapitre IV – Financements de l'opération | 22 |
| Article 5 – Financements de chacun des partenaires en fonction de leurs objectifs | 22 |
| 5.1. Financements de l'Anah..... | 22 |
| 5.2. Financements de MAMP - Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, maître d'ouvrage | 23 |
| 5.3. Financements de la Région SUD | 27 |
| 5.4. Financements du Conseil Départemental des Bouches du Rhône | 29 |
| Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation..... | 33 |
| Article 6 – Conduite de l'opération | 33 |
| 6.1. Pilotage de l'opération | 33 |
| 6.1.1. Mission du maître d'ouvrage | 33 |
| 6.1.2. Instances de pilotage | 34 |
| 6.2. Suivi-animation de l'opération | 34 |
| 6.2.1. Équipe de suivi-animation | 34 |
| 6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation | 34 |
| 6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle | 36 |
| 6.3. Évaluation et suivi des actions engagées | 36 |
| 6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs..... | 36 |
| 6.3.2. Bilans et évaluation finale..... | 36 |
| Chapitre VI – Communication. | 37 |
| Article 7 - Communication..... | 37 |
| Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. | 39 |
| Article 8 - Durée de la convention | 39 |
| Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention..... | 39 |
| Article 10 - Prorogation de la Convention | 39 |
| Article 11 – Transmission de la convention | 39 |
| Annexes | 41 |
| Annexe 1. Objectifs quantitatifs annuels de chaque partenaire | 42 |
| Annexe 2 Estimation des aides financières de l'Anah..... | 43 |
| Annexe 3 Périmètre du PIG du Pays d'Aubagne et de l'Etoile | 46 |
| Annexe 4 : Périmètres du PIG centres anciens des 12 communes du Territoire (anciens périmètres des OPAH RU et OPAH)..... | 47 |

Préambule

Depuis de nombreuses années, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile mène des actions en faveur de la redynamisation de ses centres anciens dans une logique d'équilibre, de cohésion sociale et de développement soutenable. La revalorisation du parc privé, la lutte contre le mal logement, l'amélioration du cadre de vie s'inscrivent pleinement dans le plan d'actions de la Métropole dans le domaine de l'habitat privé.

En premier lieu, Aubagne, ville centre du territoire, a mené sur son centre ancien pendant plus de trente ans des actions d'accompagnement des propriétaires privés afin de les amener à engager les travaux de réhabilitation de leur patrimoine tout en recherchant le maintien de ses habitants.

Cette expérience a conduit la Communauté de Ville puis d'Agglomération (constituée autour d'Aubagne avec les Villes d'Auriol, de Cuges les Pins, la Penne sur Huveaune, Roquevaire, puis Saint Zacharie), à élargir ces pratiques à tous les centres anciens des communes de l'Agglomération dans un dispositif intercommunautaire conjuguant les actions en faveur de la réhabilitation du patrimoine, l'amélioration des espaces publics, la dynamique commerciale et la mixité sociale.

En 2002, la Communauté s'est inscrite avec l'Etat dans un Protocole d'Eradication de l'Habitat Indigne afin de lutter efficacement contre les situations les plus complexes.

Ce protocole réorientait les interventions de la Communauté en matière de réhabilitation du parc privé vers :

- La lutte contre l'habitat indigne
- La résorption de la vacance
- La production de logements locatifs à loyers adaptés au maintien d'une population défavorisée.

Les moyens opérationnels concernés, ont consisté dans la mise en place :

- D'une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale mise en œuvre en 2002 permettant, sur un périmètre défini, l'identification de manière systématique des situations d'habitat indigne.
- D'un dispositif d'OPAH intercommunale de 2003 à 2008, destiné à accompagner les propriétaires dans la conduite des travaux de réhabilitation nécessaires et prioritairement destinés à la sortie de situation d'habitat indigne ou non-décent, la création de logements à loyer maitrisé (conventionné ou intermédiaire), l'orientation des aides en faveur des propriétaires occupants à faibles revenus

Ces dispositifs ont trouvé toute leur cohérence dans le cadre du PLH arrêté en février 2007, étendu aux communes entrantes en mars 2008, lequel met le parc privé et l'habitat ancien au cœur des préoccupations de la Communauté en matière d'Habitat.

Le 31 janvier 2006, la Communauté d'Agglomération conclut avec l'Etat une convention cadre de délégation de compétence et avec l'Anah une convention de gestion des aides à l'habitat privé. Une nouvelle convention cadre de 6 ans (2010-2015) sera signée en 2010.

Tenant compte de l'adhésion de 5 nouvelles communes, la Communauté d'Agglomération définit le 1^{er} janvier 2008 des périmètres façade sur les communes de BELCODENE, LA BOUILLADISSE, LA DESTROUSSE, PEYPIN, SAINT SAVOURNIN.

Au 31 décembre 2008, L'OPAH intercommunale arrivant à échéance la Communauté a souhaité :

D'une part, vu le contexte économique et social, consolider la dynamique en mettant en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Lutte contre l'habitat dégradé et précarité énergétique » pour une durée de 3 ans (2009-2010-2011), en articulation avec le PLH dont les objectifs sont les suivants :

- Renforcer les actions contre l'habitat indigne et la non-décence
- Remettre sur le marché des logements vacants
- Augmenter l'offre de logements à loyer maîtrisé
- Permettre l'accessibilité des logements et leur adaptation au handicap
- Lutter contre la précarité énergétique en améliorant la performance énergétique des bâtiments

D'autre part, engager les études permettant de définir une nouvelle politique communautaire et les dispositifs d'interventions adaptés aux particularités communales.

En avril 2009, la réalisation d'une enquête exhaustive « Ménage / habitat » est lancée sur le Centre Ancien de la Ville d'Aubagne. Les analyses et les informations issues de l'enquête permettront, par une meilleure compréhension de l'habitat, de définir un programme d'actions destiné à lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti.

A partir de juillet 2009, une « Etude préalable à l'engagement d'une OPAH RU » est conduite sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Cette étude qui s'est déroulée en 2009 et 2010 a fait l'objet d'un avenant afin de prendre en compte la réforme profonde des aides de l'Anah et ses incidences.

Elle conclut à la mise en place d'une OPAH RU sur 3 communes et d'une OPAH sur 9 communes portant sur des périmètres resserrés.

Comportant le repérage, le traitement de l'insalubrité, l'assistance aux travaux d'office et un volet énergétique, les OPAH se présentent comme suit :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur les centres anciens des communes d'Aubagne, Auriol et Roquevaire, comportant un volet « copropriétés dégradées »
- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les centres anciens des communes de Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint Savournin, Saint Zacharie.

Le 2 mai 2012 fixe la date de démarrage des 2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat intercommunales.

Le repérage et le traitement de l'habitat indigne, action partenariale, en lien avec l'accompagnement social, s'est construite et développée tout au long des différentes opérations mises en place dans le pays d'Aubagne. Les actions à conduire sont étudiées lors de Comités Techniques de suivi qui regroupent les intervenants du domaine de l'habitat et de l'action sociale.

Les outils opérationnels pour la conduite du projet communautaire

Pour faciliter la mise en œuvre, et le pilotage de ces opérations, la Communauté d'Agglomération a confié à la **S.A.E.M.P.A.** (Société d'Aménagement d'Economie Mixte du Pays d'Aubagne) une **Convention Publique d'Aménagement de renouvellement Urbain** (CPA) en date du 16 avril 2003.

La CPA définissait le cadre d'intervention de la SAEMPA. Il s'agit notamment de mettre en œuvre pour chaque centre ancien de la Communauté d'Agglomération un « projet urbain », destiné à lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Couvrant initialement les 6 communes de la Communauté d'Agglomération Garlaban Huveaune Sainte Baume, La CPA a été étendue aux communes ayant rejoint la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile puis, prorogée par voie d'avenants jusqu'au 31 mars 2012.

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile a souhaité engager une nouvelle phase opérationnelle dans la requalification de ses cœurs de villes et villages (2012-2017) dans l'objectif de régler les cas les plus difficiles dans les domaines touchant aussi bien à l'habitat, qu'aux enjeux de revitalisation et de redynamisation, qu'à l'équilibre social.

Afin d'assurer la cohérence des actions conduites sur son territoire, la corrélation des dispositifs de requalification, de faciliter l'émergence des projets urbains, la Communauté d'Agglomération a opté pour la mise en place d'une opération globale sous la forme d'une concession d'aménagement.

Portant sur un périmètre réparti dans les 12 communes, la concession comporte le suivi-animation des 2 OPAH intercommunales « centres anciens » (OPAH RU et OPAH), le pilotage et la coordination des procédures d'aménagement et les actions spécifiques concourant à la requalification des centres anciens.

A l'issue de l'appel d'offre lancé le 27 juillet 2011, la Présidente de la Communauté d'Agglomération a désigné la SEM FAÇONÉO (ex SAEMPA) comme titulaire de la concession suivant le traité de concession signé le 2 août 2012.

Prévue pour 5 ans, renouvelable pour une durée totale prévisionnelle de 10 ans, cette concession a été conclue sous le régime des articles L 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le traité de concession définit les missions de la SEM FAÇONÉO /SAEMPA suivant 4 axes :

- Les projets d'aménagement des secteurs prioritaires
- Une mission de coordination générale
- Le pilotage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
- L'assistance à la Communauté d'Agglomération dans la cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre.

La Présidente de la Communauté d'Agglomération a désigné la SAEMPA, aujourd'hui SEM Façonéo, en qualité de concessionnaire d'aménagement, par notification en date du 20 août 2012.

L'opération d'aménagement, concédée à la SEM FAÇONÉO, a été transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence à partir de sa date de création, soit le 1er janvier 2016.

Afin de poursuivre la démarche de projet mise en œuvre depuis 2012, de permettre l'achèvement des interventions en cours et le réajustement des missions pour répondre au plus près du contexte et des objectifs nationaux et métropolitains, l'opération d'aménagement a été reconduite pour 5 ans, en application de l'article 5-3 du traité de concession, portant son terme au 20 août 2022.

En effet, la complexité technique liée à la morphologie parcellaire, la difficulté d'équilibrer les opérations, la forte tension du marché ont nécessité de redimensionner les opérations.

De plus la conduite des études, la définition des projets urbains et la mise en œuvre des OPAH sont intervenues dans des temporalités différentes.

Les secteurs prioritaires retenus, concentrés dans les communes couvertes par une OPAH RU, sont apparus comme trop restreints. De ce fait, un changement d'échelle d'intervention avec élargissement des actions était souhaitable pour mieux répondre à la réalité du terrain.

Dans le respect des 4 axes définis dans le traité de concession, les missions du concessionnaire ont été réajustées par avenant n°3 afin de tenir compte des enjeux en matière de revitalisation des quartiers anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, de revalorisation du parc de logements existants, couplée à l'objectif prioritaire d'éradiquer l'habitat dégradé.

Dès le début de l'année 2017, la Collectivité a souhaité lancer une étude d'évaluation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH avec pour ambition

- d'étendre les interventions en faveur du parc privé au-delà des centres anciens, à l'habitat groupé dans les hameaux, aux copropriétés ou aux maisons individuelles.
- de permettre d'initier d'autres modes d'interventions en tenant compte du contexte local et du nouveau cadre métropolitain.

La reconduction de la concession d'aménagement et la conduite de l'étude d'évaluation ont constitué les actes nécessaires pour ne pas créer de rupture dans les actions en cours, définir de nouveaux dispositifs à même de répondre à la volonté des communes de redynamiser et de valoriser leurs centres anciens, à la nécessité de réhabiliter durablement les logements en site urbain ou péri-urbain.

Synthèse de l'Etude d'Evaluation

Le projet porté par le Pays d'Aubagne et de l'Etoile a pour ambition de s'inscrire dans un projet Métropolitain par la mise en oeuvre d'opérations qui contribuent au rayonnement et au dynamisme du territoire et de ses cœurs de villes et villages.

L'étude engagée par la Collectivité a comporté :

- La réalisation d'une évaluation des 2 opérations programmées engagées par la collectivité pour la période 2012-2017 au regard de l'évolution du contexte réglementaire et conjoncturel.
- La conduite d'une réflexion sur le renouvellement, la réorientation ou la mise en œuvre de nouveaux dispositifs : préconisations pour la définition d'une stratégie d'intervention intégrant des problématiques spécifiques, avec définition des enjeux et objectifs du ou des futurs dispositifs, le calibrage des aides de l'ensemble des partenaires, le ou les périmètres d'intervention cohérent(s)

Les différentes phases de l'étude se sont déroulées entre 2017 et 2018 :

- 17 et 18 mai 2017 : Ateliers de travail avec les représentants des communes
- 10 juillet 2017 : Evaluation des dispositifs
- 15 septembre 2017 : COPIL de synthèse diagnostic et orientations
- 26 octobre 2017 : Atelier scénarios - 3 scénarios présentés
- 24 mai 2017, 30 mai 2017, 9 novembre 2017 : Réunions techniques du comité de suivi de l'étude et des financeurs
- 15 mai 2018, COPIL portant sur la définition d'un nouveau dispositif suivant un scénario préférentiel : 1 PIG couvrant l'ensemble du territoire

Retour sur les résultats des OPAH RU et d'OPAH « centres anciens » qui se sont déroulées du 2 mai 2012 au 2 mai 2017 :

OPAH RU – Aides individuelles

- Propriétaires occupants : 27 dossiers engagés sur un objectif de 61, soit 44 % ;
- Propriétaires bailleurs : 32 dossiers engagés sur un objectif de 78, soit 41 % (dont 22 logements en Loyer conventionné social sur un objectif de 22).

Environ la moitié des objectifs a été atteinte, en terme de nombre de logements, 91 % de l'enveloppe allouée à l'OPAH RU, tous financeurs confondus, a été consommée.

OPAH – Aides individuelles

- Propriétaires occupants : 16 dossiers engagés sur un objectif de 55, soit 29 % ;
- Propriétaires bailleurs : 19 dossiers engagés sur un objectif de 55, soit 35 % (dont 14 logements en Loyer conventionné social sur un objectif de 17).

Un tiers des objectifs a été atteint en terme de nombre de logements, 62 % de l'enveloppe globale, tous financeurs confondus, a été consommée.

La réhabilitation de logements très dégradés, soumis au régime de la location, représentent des montants largement sous-estimés dans les conventions opérationnelles.

Les dossiers d'économie d'énergie ont toujours été associés à un programme de travaux complet.

Dans le cadre des 2 opérations programmées, 94 logements ont bénéficié de subventions.

Conformément à la décision du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, cette opération n'a pas pour objet d'accorder des aides pour des travaux partiels mais de viser des réhabilitations durables et globales, susceptibles d'assurer la pérennité du bâti.

Ces résultats sont représentatifs du contexte local, des réhabilitations conduites dans des logements anciens dans un parcellaire très contraint.

Parallèlement les interventions conduites par le réseau des partenaires dans le cadre du repérage et du traitement de l'Habitat Indigne (LHI) ont permis d'engager des travaux dans 138 logements sans demande de subvention.

Globalement, à l'issue des 5 années de l'OPAH RU et de l'OPAH, 232 logements sont concernés par une réhabilitation, ce qui représente 93 % des objectifs inscrits dans les conventions opérationnelles (249 logements ciblés).

Dans le cadre des actions coercitives qui ont été lancées, les propriétaires concernés ont préféré réaliser les travaux prescrits sans demande de subvention, notamment pour ne pas limiter le montant des loyers qui reste comparativement à l'ensemble du territoire, plus élevé dans les centres anciens.

Le diagnostic a fait ressortir les points suivants :

Depuis 2012, année de lancement de la concession d'aménagement, de profonds changements sont intervenus, tant au niveau national de local.

Les priorités nationales relatives à l'amélioration de l'habitat privé se sont peu à peu éloignées des contraintes liées à l'habitat construit avant 1949 qui seul est concerné par les dispositifs opérationnels 2012-2017.

Les 2 OPAH partagent les mêmes objectifs qualitatifs qui sont à la fois d'ordres économique, social, sanitaire, environnemental et architectural. L'opération est circonscrite au parc d'immeubles d'avant 1949. Elles portent sur les opérations les plus complexes.

Par ailleurs, depuis 2012, la tension du marché de l'immobilier s'est accentuée en même temps que la précarisation des ménages faisant ainsi ressortir le manque de logements abordables. Dans ce contexte, le PLH Métropolitain fait ressortir la volonté de reconquérir le parc existant avec l'objectif de mettre sur le marché des logements décents en loyer conventionné.

En résumé :

- Une certaine instabilité des règles et financement de l'Anah et des règles qui se sont écartées progressivement de la convention initiale
- Un marché immobilier à la transaction et à la location particulièrement tendu
- Un faible potentiel de biens vacants mobilisables dans le cadre des dispositifs incitatifs
- Des programmes de réhabilitation souvent lourds et complexes
- Des aides pour les bailleurs, pas assez attractives au regard du retour sur investissement du loyer libre
- Des propriétaires occupants difficiles à capter : de par la configuration des quartiers anciens et des logements, les occupants n'optent pas pour des travaux lourds ou d'adaptation mais pour la vente de leur bien et le départ vers d'autres secteurs. De plus, les propriétaires, souvent âgés, disposant de ressources insuffisantes pour envisager un projet d'ensemble, sont de fait difficiles à mobiliser.

La dernière phase de l'étude a porté sur la définition du programme des interventions :

- Affiner la construction stratégique de la politique de l'habitat sur le territoire, proposer les moyens, les outils et les dispositifs pour y répondre
- Etudier une maquette financière avec répartition des financements de chaque partenaire

Les tendances qui se dégagent à l'issue des « Ateliers scénarios »

En 2 phases :

1/

Un dispositif qui couvre l'ensemble du territoire (PIG d'une durée de 3 à 5 ans), intégrant la problématique des copropriétés, favorisant l'accession à la propriété, notamment dans les centres anciens.

2/

Des actions qui pourraient être renforcées dans certaines communes suivant des critères à définir (loi SRU...)

- Des outils spécifiques pour répondre à un projet urbain porté par une commune
- Des actions spécifiques pour la redynamisation des cœurs de villes et villages (activités économiques, mise en valeur espaces publics, ravalement des façades, en lien avec le tourisme et la culture...)

A l'issue de la dernière phase, le scénario retenu, porte sur la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) qui s'inscrit dans les enjeux de la politique de l'habitat Métropolitaine

Les grandes lignes du nouveau dispositif reposent sur une démarche progressive et différenciée :

- Dans un premier temps, sans créer de rupture : mise en place d'un PIG à l'échelle du territoire avec un socle commun : privilégier la Lutte contre l'Habitat Indigne, la précarité énergétique et la perte d'autonomie.
- Dans un deuxième temps, à l'échelle des centres anciens : mise en œuvre d'un PIG + avec des aides majorées afin de proposer une offre nouvelle, en cœur de village et dans des périmètres répondant à des objectifs de centralité. Le PIG + s'adresse aux communes soumises à la loi SRU et à celles, volontaires ayant élaboré leur projet urbain.

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

CHAPITRE I – Objet de la convention et périmètre d’application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application

1.1 Dénomination de l’opération

La Métropole Aix Marseille Provence, l’Anah, le Département des Bouches du Rhône, et la Région Provence Alpes Côte d’Azur décident de mettre en place un Programme d’Intérêt Général sur le territoire du Pays d’Aubagne et de l’Etoile :

PIG « réhabiliter, valoriser, éco-habiter ». Ce programme intervient dans la continuité et le renforcement de la politique de lutte contre l’habitat dégradé et de revalorisation des cœurs de villes et villages.

1.2 Périmètre et champs d’intervention

Le PIG porte sur l’ensemble du Territoire du Pays d’Aubagne et de l’Etoile composé de 12 communes (11 dans les Bouches du Rhône, 1 dans le Var). Afin de bien identifier les centres anciens et les actions spécifiques qui pourraient y être lancées, les périmètres des anciens dispositifs d’OPAH et d’OPAH RU resteront les supports de référence. Les cartographies correspondantes constituent l’annexe

Les champs d’intervention sont les suivants :

- la valorisation des immeubles et logements des centres anciens des communes du territoire et la production de logements privés de qualité adaptés aux besoins des plus modestes
- la résorption de l’habitat dégradé et indigne et la mise en place d’un suivi social adapté
- l’intensification de la lutte contre la précarité énergétique
- la poursuite de l’adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des habitants
- (Repérer les copropriétés en difficultés)

CHAPITRE II – Enjeux de l’opération

Article 2 – Les enjeux du programme d’Intérêt Général

Ce programme a vocation à traiter le parc existant privé dans son ensemble, de façon homogène.

Suivant les projets urbains relatifs à la requalification des centres anciens élaborés par les communes, des aides spécifiques pourront, par la suite, être mises en place par la Métropole suivant un principe d’abondement.

Les grands principes du dispositif qui ressortent des réflexions conduites lors de l’Etude d’évaluation sont les suivants :

- répondre aux enjeux de la Métropole sur l’ensemble du territoire notamment en matière d’éradication de l’habitat indigne de lutte contre l’habitat dégradé , de reconquête du parc existant et la précarité énergétique

- permettre de développer une nouvelle offre abordable de qualité, particulièrement dans le parc de logements vacants et/ou indignes
- poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile
- repérer les copropriétés en difficulté et apporter une aide spécifique aux copropriétaires occupants modestes et très modestes
- participer à la requalification des centres anciens avec des actions en faveur du maintien du commerce, de l'amélioration du cadre de vie...(envie de ville)
- réaffirmer les priorités de l'Anah

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

Article 3 – Volets d'action

3.1 Volet immobilier et urbain

Il sera question, parallèlement à la mise en place du PIG, de poursuivre la mise en œuvre des opérations comprises dans la concession renouvellement urbain confiée à Façonéo jusqu'en 2022 dans les secteurs prioritaires et plus généralement dans les cœurs historiques des 12 communes du territoire ;

Des interventions complémentaires, en dehors des centres anciens, pourront être conduites, en lien avec un projet urbain élaboré par une commune.

Le PIG devra permettre de poursuivre la requalification des centres anciens et le recyclage immobilier sur l'ensemble du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Il s'agira, conformément aux objectifs de la Métropole, de garantir la production d'une offre locative qualitative à loyers et charges maîtrisés (avec ou sans travaux) dans le parc privé. Il s'agira prioritairement de réhabiliter les logements vacants et/ou fortement dégradés et de favoriser l'accession à la propriété.

En dépit d'un tissu urbain contraint, dense et générateur de contraintes (en terme d'accessibilité, de stationnement...), les périmètres de centre ancien constituent des lieux privilégiés pour des primo-accédants recherchant la qualité et le charme de l'ancien, mais aussi pour des locataires désireux de bénéficier de la proximité des services équipements et commerces.

Ces ménages peuvent également obéir à des conditions de ressources très contrastées et assurent donc une mixité sociale dans ces secteurs. Pour encourager cette dynamique, il convient d'adapter le tissu ancien aux modes de vie moderne, et notamment le parc de logements vacants.

Les centres anciens des 12 communes offrent des réponses intéressantes pour remplir les conditions de qualité résidentielle.

La mobilisation du parc privé dans les cœurs historiques permettra de répondre à la demande accrue des ménages d'accéder à un logement social et à celle des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

La nécessaire amélioration du parc privé ancien, énergivore et peu ou plus adapté aux populations de plus en plus vieillissantes doit être complétée par le constat d'une importante concentration de situation de biens dégradés en cœurs de bourgs, pour lesquels les collectivités concernées doivent porter un projet « urbain » plus global. Ce dernier devra permettre la mise en place de réels projets de ville/bourg, autour d'actions incitatives renforcées ainsi que d'éventuelles actions coercitives le cas échéant.

Le bâti ancien existant offre également des réponses quant à l'accèsion à la propriété, aux conditions de qualité résidentielle à travers la proximité des services et commerces, ou bien à la promotion de la valeur patrimoniale des logements.

De plus, dans le cadre de conventionnements sans travaux, la visite des logements concernés sera effectuée, suite à la transmission par l'Anah de la demande de conventionnement sans travaux et avant la signature de la convention par l'Anah. Ce n'est qu'après cette visite de contrôle de la conformité du logement au décret décence et au règlement sanitaire départemental que la convention pourra être validée et signée.

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

3.2.1. Descriptif du dispositif

Le présent programme s'inscrit pleinement dans les actions conduites à travers le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne (PDLHI) et non décent.

La problématique de l'habitat dégradé représente un des axes forts de la politique du Pays d'Aubagne et de l'Etoile sur son territoire depuis de nombreuses années, quels que soient les dispositifs en place.

Cette mission, qui a nécessité la construction d'une méthodologie adaptée à la complexité des situations rencontrées et aux modifications du contexte, tant au niveau local que national, est piloté par Façonéo dans les centres anciens dans le cadre de la concession appelée ci-avant.

L'accompagnement social, indissociable des actions de renouvellement urbain, est associé à l'ensemble des interventions à mettre en œuvre.

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

Afin d'étudier chaque situation de mal logement, Façonéo anime un **Comité Technique de Suivi (CTS)** qui se réunit tous les 2 mois et décide collégalement des actions à lancer.

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

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

Dans le but d'améliorer son caractère opérationnel, le fonctionnement de ce Comité, dans sa composition et ses actions, reste souple et évolutif. Le CTS est composé en 2019 des membres suivants : Service Habitat PAE, ARS, DDTM 13, CAF, ADAI 13, Compagnons Bâisseurs, services communaux (Ville d'Aubagne : service Foncier, service du logement, police Municipale, CCAS - Référent Ville de Roquevaire - Référent Ville d'Auriol), équipe RU Façonéo.

Depuis la mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne porté par la DDTM et la création d'un guichet unique de traitement des signalements, des représentants de la DDTM et de la CAF participent à l'ensemble des rencontres - A chaque signalement la fiche ORTHI

Par ailleurs, en 2019, Façonéo est chargé de réaliser pour la CAF des prestations de diagnostics dans le cadre du plan de lutte contre l'habitat indigent dans le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Cette mission permet, notamment à travers les Commissions Techniques Partenariales Pour le Logement Décent (CTPLD)

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

Outre l'analyse et la recherche des actions adaptées à chaque situation, Les rencontres du réseau de partenaires lors des CTS, permettent d'analyser chaque situation, de proposer la mise en place des actions adaptées couplées avec un accompagnement social individuel et dans la durée.

Le PIG devra donc se présenter comme support pour la détection des situations d'habitat indigne occupé et la formalisation des propositions concrètes et partenariales pour les occupants comme pour les propriétaires.

Pour cela, la procédure s'organisera autour des étapes suivantes :

- Identifier les situations à traiter (situation connues et situations relayées par les partenaires) ;
- Réaliser un diagnostic des logements ou immeubles et de leur occupation (volet administratif, social, technique et financier) ;
- Proposer des scénarii d'intervention relevant de procédures contrastées ;
- Informer et sensibiliser les occupants et les propriétaires sur leurs droits et leurs devoirs
- Mettre en place le traitement des situations avec un accompagnement des occupants (accompagnement social, sanitaire et juridique) et des propriétaires pour la réalisation des travaux nécessaires.

En cas de défaillance du propriétaire, la commune concernée pourra se substituer à lui via un soutien financier et juridique de ses partenaires (l'Anah notamment).

Ces interventions ont pour corollaire l'assistance apportée aux communes dans le cadre, notamment, de l'exercice des pouvoirs de police du maire.

3.2.2 Objectifs

Le programme s'attachera à traiter les logements indignes ou très dégradés qu'ils soient situés en cœur de villes ou dans le péri-urbain.

Au cours des 3 années, le PIG portera sur la réhabilitation de :

- 21 logements indignes ou très dégradés occupés par leur propriétaire
- 39 logements locatifs très dégradés (vacants ou occupés)

3.3 Volet social

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'objectif de ce programme est d'assurer aux habitants qui résident sur le territoire une amélioration de leurs conditions de vie et de permettre d'accueillir une nouvelle population.

L'ambition du programme est double puisqu'il s'agit en même temps de rééquilibrer le peuplement des centres anciens, en attirant notamment des familles, tout en assurant le maintien des populations présentes dans les meilleures conditions.

Il convient pour cela de garantir un éventail de produits-logements diversifiés répondant aux niveaux de ressources des locataires et des propriétaires occupants actuels et futurs.

Il s'agira ainsi de limiter la production de logements de petite taille au profit de remembrements éventuels, de redistributions ou de regroupements de plusieurs logements et de promouvoir une

offre de logements adaptée et adaptable en statut locatif (avec une incitation au conventionnement social, très social ou intermédiaire) ou en accession à la propriété.

De proposer une offre en IML afin d'accompagner les ménages les plus précaires et de sécuriser les propriétaires

Par ailleurs, étroitement lié aux volets liés à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et énergie et précarité énergétique, le PIG permet d'apporter des réponses précises à l'éradication de l'habitat indigne ou dangereux et/ou aux situations de mal-logement.

Globalement, la lutte contre ces phénomènes se heurte à deux catégories de contraintes : la carence de logements adaptés à l'accueil temporaire ou définitif des ménages et la réalisation d'un accompagnement social adapté bien en amont de la mise en place des procédures.

L'équipe de suivi-animation du programme aura donc pour mission de traiter ces problématiques et d'organiser la prise en charge, le suivi, l'accompagnement social des occupants dès le repérage des situations. Il s'agit d'accompagner les ménages dans tous les champs de l'action sociale et dans les différentes étapes à conduire avec pour fil conducteur la réhabilitation d'un logement ou d'un immeuble.

Le principe d'action est d'accompagner les ménages dans leurs démarches liées aux conditions d'habitation dans un objectif prioritaire de maintien des résidents, à travers la réalisation :

- d'un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages afin d'assurer des conditions dignes d'habitation.
- d'un accompagnement des ménages pour des relogements définitifs ou hébergements provisoires des occupants qui s'avèreront nécessaires :
 - En cas de situation de danger au regard de leur santé ou de leur sécurité ;
 - Pour permettre l'exécution de travaux dans des logements
 - Lorsque le logement restera manifestement inadapté, même après travaux ;
- du repérage des situations les plus fragiles qui nécessiteront d'être présentées et discutées au sein du comité de suivi de l'habitat indigne. Il s'agira notamment de faire le lien avec les travailleurs sociaux de secteur les plus à même d'apporter une aide aux ménages, y compris après la fin de l'opération.

Concernant la carence de logements destinés à l'accueil provisoire ou définitif des ménages, une réflexion devra être menée en concertation avec la Métropole et les communes pour mettre en place une stratégie de constitution d'une offre de logements-tiroirs. Selon les cas et hors situations d'urgence, le relogement des ménages devra faire appel à des dispositions temporaires ou définitives

3.3.2 Objectifs

L'accompagnement social comportera les actions à conduire dans le cadre des opérations de réhabilitation, de résorption de l'habitat dégradé et englobera également les situations, qui au-delà des dysfonctionnements liés au logement, nécessitent la mise en œuvre d'actions spécifiques, individuelles et dans la durée.

3.4. Volet énergie et précarité énergétique, programme Habiter Mieux

3.4.1 Descriptif du dispositif

L'objectif est de lutter en premier lieu contre la précarité énergétique et diminuer la production de Gaz à effet de serre.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en oeuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans l'instruction de l'Anah du 10 avril 2018 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux.

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à mobiliser les moyens financiers et à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les ménages modestes ou très modestes pour réaliser des travaux leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment à l'aide de l'Anah et à la prime Habiter Mieux. Dans le cas de logements locatifs le gain énergétique sera d'au moins 35% et sera couplé à l'atteinte de la classe D après travaux au minimum.
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés sur l'ensemble du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Dans ce cadre, les services sociaux et travailleurs sociaux pourront être associés à l'identification et à la prise de contacts avec les ménages (propriétaires ou locataires) frappés par la précarité énergétique. Ce repérage sera conforté et renforcé par le recours aux diverses données statistiques sociales disponibles (CAF, données des commissions DALO, informations délivrées par les services sociaux, exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, exploitations d'arrêtés d'insalubrité...)

L'équipe d'animation du PIG établira une évaluation de la consommation énergétique du logement en fonction du projet (méthode 3CL ou Dialogie) de façon à optimiser le bouquet de travaux en fonction de la capacité financière de la famille et du gain énergétique.

Par ailleurs, cette action passera par la :

- Sensibilisation des propriétaires occupants et des bailleurs sur la question de la précarité énergétique ;
- mobilisation, des propriétaires, artisans et entreprises sur l'opportunité d'avoir recours aux dispositifs liés aux économies d'énergies et aux énergies renouvelables -> communication auprès de la Chambre de métiers et de l'artisanat, Capeb, etc. sur l'existence du dispositif.

Parallèlement, la PRET sera mobilisée et offrira à titre gratuit des conseils aux particuliers et aux professionnels.

3.4.2 Objectifs

La lutte contre la précarité énergétique et la production de logements sains et économes en énergie passe par l'atteinte des objectifs suivants sur 3 ans :

- 87 logements de propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie présentant un gain énergétique supérieur ou égal à 25 %
- 60 logements locatifs présentant un gain énergétique supérieur à 35%

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

3.5.1 Descriptif du dispositif

Il s'agit de permettre aux habitants du Pays d'Aubagne et de l'Etoile d'être en mesure de faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences du manque et/ou de la perte d'autonomie dans la vie quotidienne.

Ces actions s'adressent aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux locataires du parc privé.

Les Propriétaires occupants ou locataires pourront être repérés grâce à la mobilisation du partenariat renforcé dans le cadre du CTS ou par l'intermédiaire de la CARSAT.

Afin de faciliter le repérage et l'assistance aux propriétaires, La CARSAT a signé en 2016 une convention « Action sociale – habitat et cadre de vie » dont l'objet est le suivant :

Accompagnement des bénéficiaires d'une aide « habitat et cadre de vie » dans le cadre de leur projet de vie à domicile (montage de dossiers pour des travaux de « maintien à domicile », « économie d'énergie » et « autres travaux »)

La CARSAT Sud-Est s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires occupants, retraités du régime général. Elle accorde des subventions en complément des aides de l'Anah et des collectivités.

3.5.2 Objectifs

Les besoins d'adaptation des logements aux nouvelles exigences fonctionnelles des occupants permettent d'envisager les objectifs suivants :

- 33 logements de propriétaires occupants ou assimilés,

La visite du logement, outre la demande initiale des occupants, permettra d'identifier d'autres points de vigilance, notamment ceux ayant trait à la précarité énergétique. Dans ce cadre, il sera recherché l'optimisation des travaux à réaliser en couplant par exemple énergie et autonomie.

3.6. Volet copropriété fragile

3.6.1. Descriptif du dispositif

L'étude d'évaluation a soulevé l'absence de problématiques copropriétés en difficulté.

Une attention particulière sera toutefois portée sur les copropriétés fragiles de façon à les intégrer au programme si nécessaire. Le dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) mis en œuvre à l'échelle Métropolitaine pourra permettre d'identifier les copropriétés qui nécessiteraient des actions de prévention.

3.7 Partenariat et engagements complémentaires

3.7.1 Volet Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

Destiné aux propriétaires modestes occupant leur logement, ce dispositif permet d'engager des travaux dans un contexte sécurisé avec un accompagnement et un encadrement du chantier.

Il a un double objectif : Optimiser le coût global des travaux pour les propriétaires occupants et s'inscrire dans une démarche d'insertion sociale de ménages en difficulté.

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

L'Anah finance l'auto-réhabilitation Accompagnée par des organismes agréés depuis 2005 (décret 2005-1449 du 25 novembre 2005).

La délibération n°2014-24 du 7 octobre 2014 de l'Anah et les instructions du 6 février 2015 relatifs au financement des travaux réalisés dans ce cadre reconnaissent que la participation des ménages aux travaux permet d'optimiser l'impact du projet au regard de sa capacité financière. Cette participation peut entraîner une diminution du coût global du projet initial et/ou permettre d'entreprendre un projet de plus grande ampleur.

Les dépenses prises en compte au titre des travaux réalisés en auto-réhabilitation sont :

- le coût hors taxe d'achat des matériaux et de petits matériels ;
- le coût facturé par l'organisme au titre de sa prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation, plafonné à 300 € hors taxe par jour d'intervention, dans la limite de 40 jours dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne et très dégradé, et de 15 jours dans le cas d'un projet de travaux d'amélioration ;
- le coût hors taxe de location du matériel pour le chantier ;
- le coût hors taxe associé à la souscription par le propriétaire d'assurances et garanties complémentaires (si nécessaire).

Ces dépenses, ainsi que celles correspondant à l'intervention des professionnels du bâtiment, sont soumises au plafond de travaux applicable et financées, au taux de l'opération (entre 35 et 50% des travaux) dans le cadre du régime des aides aux propriétaires occupants.

Les aides à l'accompagnement sont comprises dans les plafonds de dépense.

Les prestations de l'opérateur habitat agréé par l'Etat ou habilité par l'Anah pour réaliser une assistance à maîtrise d'ouvrage sur le territoire où réside le ménage sont de deux ordres :

- Etudes en amont des travaux : visite à domicile, diagnostic thermique du logement et des autres besoins du propriétaire (sécurité, adaptation, etc.), définition du programme de travaux, estimation financière, évaluation des gains de consommation énergétique attendus.
- Recherche des aides à l'amélioration de l'habitat et suivi des travaux, constitution et dépôt des dossiers de demande de subvention, suivi du paiement des subventions.

Lorsqu'une partie des travaux est réalisée en auto-réhabilitation, l'opérateur accompagne le ménage tout au long de son projet, in situ.

L'opérateur monte le dossier administratif et financier pour le compte du ménage.

Ce dossier est instruit par les services déconcentrés de l'Etat. Si le dossier est considéré comme complet et le ménage éligible aux aides, il est :

- Soit validé par les services de l'Etat qui en informe l'opérateur afin qu'il informe le ménage du fait qu'il pourra bien bénéficier des aides.
- Soit étudié collectivement en commission par les financeurs du projet.

Une fois le dossier validé, la réalisation des travaux accompagnés peut débuter.

3.7.2. Partenariat avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)

L'Agence Locale de l'Energie et du Climat sera sollicitée pour délivrer des conseils aux propriétaires et leur apporter une assistance personnalisée.

Suivant le repérage effectué dans le cadre de la VOC Métropolitaine, l'intervention de l'ALEC auprès des copropriétés permettra de disposer pour le syndicat des copropriétaires d'une aide à la décision et d'un accompagnement dans le montage de leur projet de travaux.

3.7.3 Organisme Associatif chargé de l'intermédiation locative

Il s'agit d'offrir aux propriétaires un service « clef en main » en lien avec le PDHLPD à travers le dispositif d'intermédiation locative afin de sécuriser et de simplifier la relation entre le bailleur et le locataire.

Cette mission sera confiée à un organisme ou une association agréée par l'Etat qui sera chargé de proposer une action de captation de logements dans le parc privé et un accompagnement des ménages à faibles ressources vers un habitat décent.

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires qui souhaitent conventionner leur logement avec ou sans travaux

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs ont été définis à partir du bilan des dernières opérations (OPAH / OPAH 2012 -2017) et selon l'estimatif des dossiers engagés en 2018. Compte tenu des coûts élevés de réhabilitation dans l'ancien, la volonté de poursuivre la conduite d'opérations de valorisation du patrimoine, les aides seront majorées dans les cœurs historiques des communes.

Dans le cadre de la stratégie d'intervention mise en œuvre dans les dispositifs qui se sont succédés, le Territoire vise une réhabilitation globale et pérenne des bâtiments et logements.

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 60 logements par an, répartis comme suit :

- 40 logements occupés par leur propriétaire, soit 120 logements sur 3 ans
- 20 logements appartenant à des propriétaires bailleurs, soit 60 logements sur 3 ans

| PIG – objectifs suivant périmètres | Par an | Sur 3 ans |
|---|---------------|------------------|
| PO Hors centres anciens | 33 | 99 |
| PB Hors centres anciens | 8 | 24 |
| PO Centres anciens | 7 | 21 |
| PB Centres anciens | 12 | 36 |
| TOTAL | 60 | 180 |

Convention PIG Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter – Objectifs

| | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
|---|------|------|------|-----------|
| Logements indignes et très dégradés traités | 20 | 20 | 20 | 60 |
| ▪ Dont logements indignes PO | 2 | 2 | 2 | 6 |
| ▪ Dont logements indignes/très dégradés PB | 13 | 13 | 13 | 39 |
| ▪ Dont logements très dégradés PO | 5 | 5 | 5 | 15 |
| Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) | 7 | 7 | 7 | 21 |
| Autres logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD) | 33 | 33 | 33 | 99 |
| ▪ Dont aide pour l'autonomie à la personne | 11 | 11 | 11 | 33 |
| Total des logements PO bénéficiant de la prime Habiter Mieux | 29 | 29 | 29 | 87 |
| Répartition des logements PB par niveau de loyer | 20 | 20 | 20 | 60 |
| ▪ Dont loyer Intermédiaire | 5 | 5 | 5 | 15 |
| ▪ Dont loyer Conventionné Social | 14 | 14 | 14 | 42 |
| ▪ Dont loyer Conventionné Très Social | 1 | 1 | 1 | 3 |
| | | | | |

Les montants prévisionnels d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de _____, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Total |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| AE prévisionnels | 1 017 680 € | 1 017 680 € | 1 017 680 € | 3 053 040 € |
| Dont aides aux travaux | 931 300 € | 931 300 € | 931 300 € | 2 793 900 € |
| Dont aides à l'ingénierie | 86 380 € | 86 380 € | 86 380 € | 259 140 € |

CHAPITRE IV Financements de l'opération

Article 5 – Engagements financiers de chacun des partenaires en fonction des objectifs

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1 Règles d'application

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Ecrêtement des aides :

Le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC.

Les aides des caisses de retraite des régimes de base et complémentaires obligatoires ainsi que les aides directes versées par la CAF sont prises en compte pour le calcul de ces taux (arrêté du 21.12.15).

A titre exceptionnel, ce taux peut être porté jusqu'à 100 % pour certaines opérations (préservation de la santé ou de la sécurité des personnes et des biens... / RGA : art. 12) :

- les travaux pour l'autonomie de la personne : seuls les propriétaires occupants modestes et très modestes peuvent en bénéficier,
- les travaux de lutte contre la précarité énergétique : seuls les propriétaires occupants très modestes peuvent en bénéficier.

Les conditions de recevabilité des demandes de subvention, notamment les plafonds de travaux et les taux de subvention, seront ceux en vigueur à la date du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah.

La Métropole Aix Marseille Provence par délégation de l'Anah s'engage à accorder ses aides, selon les priorités et les critères définis dans la convention de délégation de compétence entre elles.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont calculés au regard des montants moyens des travaux constatés dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile et répartis suivant tableaux annexés

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Total |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| AE prévisionnels | 1 017 680 € | 1 017 680 € | 1 017 680 € | |
| Dont aides aux travaux | 931 300 € | 931 300 € | 931 300 € | 2 793 900 € |
| <i>Dont primes habiter Mieux</i> | <i>73 000 €</i> | <i>73 000 €</i> | <i>73 000 €</i> | <i>219 000 €</i> |

| | | | | |
|---------------------------|----------|----------|----------|-----------|
| Dont aides à l'ingénierie | 86 380 € | 86 380 € | 86 380 € | 259 140 € |
|---------------------------|----------|----------|----------|-----------|

5.2. Financements de la Métropole Aix Marseille Provence

5.2.1 Règles d'application

Afin d'atteindre les objectifs prioritaires de produire des logements de qualité dans le parc privé, la Métropole souhaite accompagner les efforts des propriétaires dans les opérations de réhabilitation de leur patrimoine.

Poursuivant cet objectif, elle souhaite mettre l'accent dans l'accompagnement des projets de réhabilitation globale, économes en énergie, permettant aux propriétaires de disposer d'un confort accru et aux locataires d'accéder à des logements sociaux en tous points du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

L'aide aux propriétaires occupants pour les propriétaires modestes et très modestes

2 primes « Economie d'Énergie » seront allouées aux propriétaires suivant le gain énergétique atteint après travaux et suivant la classification de l'Anah

Pour les dossiers de demandes de subvention classés dans la typologie TD (Très dégradé), Energie et HI (Habitat indigne) :

- Prime de 2 000 € pour un gain énergétique supérieur ou égal à 25 %
- Prime de 3 000 € pour un gain énergétique supérieur ou égal à 38 %

1 prime « Accession » de 5 000 € sera accordée uniquement dans le périmètre des centres anciens

1 subvention représentant 10% du montant des travaux HT éligibles par l'Anah pour réaliser des travaux lourds (logement très dégradé et indigne)

Primes allouées aux propriétaires occupants annuellement

Le montant des primes forfaitaires octroyées par la Métropole Aix Marseille Provence aux propriétaires occupants s'élève annuellement à **66 000 €**

| PIG Propriétaires occupants | Objectif annuel MAMP | Prime Economie d'énergie | Nombre de primes Economie d'Énergie | Montant Prime Economie d'énergie /an | Prime accession | Montant prime accession/ an |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------|
| TD | 4 POM | 2 000 € (gain >= 25 %) | 12 primes 2 000 € | 24 000 € | 5 000 € Uniquement dans le centre ancien | |
| | 1 POTM | | | | | |
| Energie | 11 POM | 3 000 € (gain >= 38 %) | 17 primes 3 000 € | 51 000 € | | |
| | 11POTM | | | | | |
| LHI | 1 POM | | | | | |
| | 1 POTM | | | | | |
| TOTAL | 29 | | 29 | 75 000 € | 1 | 5 000 € |

Subventions allouées aux propriétaires occupants annuellement

Le montant annuel des subventions allouées aux propriétaires occupants par la Métropole aux propriétaires occupants pour entreprendre des travaux lourds s'élève à **27 500 €**

| PIG Propriétaires occupants | Objectif annuel MAMP | Subvention 10% montant subventionnable |
|--|---------------------------------|---|
| TD | 4 POM | 20 000 € |
| | 1 POTM | 5 000 € |
| LHI | 1 POM | 1 500 € |
| | 1 POTM | 1 000 € |
| TOTAL | 7 | 27 500 € |

L'aide aux propriétaires bailleurs de logements à loyer conventionné social et très social

1 Prime de « réduction de loyer » :

- En dehors des centres anciens : 50 €/m² seront alloués pour les logements conventionnés sociaux (LCS) et de 75 €/m² pour les logements conventionnés très sociaux (LCTS) avec un plafonnement à 80 m².
- Dans les centres anciens : 100 €/m² seront alloués pour les logements conventionnés sociaux (LCS) et de 125 €/m² pour les logements conventionnés très sociaux (LCTS) avec un plafonnement à 80 m².

Cette prime permet de débloquer et d'optimiser la prime de réduction de loyer accordée par l'Anah (prime de l'Anah = prime de la Collectivité multipliée par 3 dans la limite de 150 €/m²)

2 primes « économie d'énergie » seront attribuées pour les logements locatifs à loyer social et très social situés dans les centres anciens en complément des primes habiter Mieux de l'Anah :

- Prime de 3 000 € pour un gain énergétique supérieur ou égal à 35 %
- Prime de 4 000 € pour un gain énergétique supérieur ou égal à 50 %

1 subvention représentant 10% du montant des travaux HT éligibles par l'Anah pour réaliser des travaux lourds (logement très dégradé et indigne)

Primes réductions de loyers allouées aux propriétaires bailleurs annuellement hors centres anciens

| PIG hors centres anciens PB | Logements subventionnés / an | | Primes (logement – surface moyenne 45m ²) | Nombre de primes/an | Primes MAMP/an |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------|---|---------------------------|-----------------|
| | | | | | |
| TD | 1 | LI | - | - | - |
| | 3 | LCS | prime réduction de loyer 50 €/m ² | 3 | 6 750 € |
| | - | LCTS | prime réduction de loyer 75 €/m ² | - | - |
| MD / Non décence | 1 | LI | - | - | - |
| | 1 | LCS | prime réduction de loyer 50 €/m ² | 1 | 2 250 € |
| | - | LCTS | prime réduction de loyer 75 €/m ² | - | - |
| Energie | - | LI | - | - | - |
| | 2 | LCS | prime réduction de loyer 50 €/m ² | 2 | 4 500 € |
| | 0 | LCTS | prime réduction de loyer 75 €/m ² | - | - |
| TOTAL | 8 | | | 6 | 13 500 € |

Primes réductions de loyers allouées aux propriétaires bailleurs annuellement dans les centres anciens

| PIG centres anciens PB | Logements subventionnés | | Type de sub (logement moyen 45m ²) | Nombre primes | Primes MAMP/an |
|------------------------------|----------------------------|------|---|------------------|-----------------|
| | | | | | |
| TD | 2 | LI | - | - | - |
| | 6 | LCS | prime réduction de loyer 100 €/m ² | 6 | 27 000 € |
| | 1 | LCTS | prime réduction de loyer 125 €/m ² | 1 | 5 625 € |
| MD / Non décence | - | LI | - | - | - |
| | 1 | LCS | prime réduction de loyer 100 €/m ² | 1 | 4 500 € |
| | - | LCTS | prime réduction de loyer 125 €/m ² | - | - |
| Energie | 1 | LI | - | - | - |
| | 1 | LCS | prime réduction de loyer 100 €/m ² | 1 | 4 500 € |
| | - | LCTS | prime réduction de loyer 125 €/m ² | - | - |
| TOTAL | 12 | | | 9 | 41 625 € |

Primes Habiter Mieux allouées aux propriétaires bailleurs dans les centres anciens

| PIG Centres anciens PB | Logements subventionnés | | Primes Habiter Mieux MAMP | Nombre primes par an | Montant primes MAMP par an |
|------------------------|-------------------------|------|--|----------------------|----------------------------|
| | | | | | |
| TD | 2 | LI | Prime 3 000 € (gain >= 35 %) LCS et LCTS | 3 | 9 000 € |
| | 6 | LCS | | | |
| | 1 | LCTS | | | |
| MD / Non décence | - | LI | | | |
| | 1 | LCS | | | |
| | - | LCTS | | | |
| Energie | 1 | LI | Prime 4 000 € (gain >= 50 %) LCS et LCTS | 6 | 24 000 € |
| | 1 | LCS | | | |
| | - | LCTS | | | |
| TOTAL | 12 | | | 9 | 33 000 € |

Subventions allouées aux propriétaires bailleurs de logements indignes ou très dégradés

Le montant annuel des subventions allouées aux propriétaires bailleurs par la Métropole pour entreprendre des travaux lourds s'élève à **53 000 €**

| PIG Hors centres anciens PB | Objectif annuel MAMP | Subvention 10% montant subventionnable |
|-----------------------------|----------------------|--|
| LHI/TD | 3 LCS | 18 000 € |
| | 0 LCTS | - |
| TOTAL | 3 | 18 000 € |

| PIG centres anciens PB | Objectif annuel MAMP | Subvention 10% montant subventionnable |
|------------------------|----------------------|--|
| LHI/TD | 6 LCS | 30 000 € |
| | 1 LCTS | 5 000 € |
| TOTAL | 7 | 35 000 € |

5.2.2 Montants prévisionnels

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Total |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| AE prévisionnels | | | | |
| Dont aides aux travaux | 248 625 € | 248 625 € | 248 625 € | 745 875 € |

5.3 Financements de la Région

5.3.1 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 octobre 2019, la Région s'engage à participer financièrement aux projets de réhabilitation des propriétaires en complément des aides de la Métropole Aix-Marseille Provence.

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.

Propriétaires occupants - Objectifs annuels de la Région

Le montant annuel des subventions allouées aux propriétaires occupants par la Région aux propriétaires occupants s'élève à **28 700 €**

| PIG PO | Objectifs annuels | Logements éligibles | Type de subvention Gain >38% | Subvention Région/an | Prime facteur 2 gain >50% 10% des travaux |
|--------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------|---|
| TD | 4 POM | | | - | - |
| | 1 POTM | 1 | 50% de MAMP (1 POTM) | 4 000 € | 3 000 € |
| Energie | 11 POM | | | - | - |
| | 11 POTM | 7 | 50% de MAMP (4 POTM) | 10 500 € | 2 000 € |
| LHI | 1 POM | | | - | - |
| | 1 POTM | 1 | 50% de MAMP (1 POTM) | 2 000 € | - |
| Autonomie | 2 POM | | | - | - |
| | 9 POTM | 9 | 10% des travaux - 8 000 € (plancher) | 7 200 € | - |
| TOTAL | 40 | 18 | | 23 700 € | 5 000 € |

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 | 2 500 € | 1 | 2 500 € |

➤ 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.

Propriétaires bailleurs - PIG Hors centres anciens - Objectifs annuels de la Région

| PIG hors centre ancien PB | Objectifs annuels | | Logements éligibles | Type de sub (logement moyen 45m ²) Gain >50% | Subventions Région | Prime production logement vacant indigne /TD |
|---------------------------|-------------------|------|---------------------|--|--------------------|--|
| | | | | | | |
| TD | 1 | LI | | - | - € | - € |
| | 3 | LCS | 3 | 50 % de MAMP | 12 375 € | 6 000 € |
| | 0 | LCTS | | 50 % de MAMP | - € | - € |
| MD / Non décence | 1 | LI | | - | - € | - € |
| | 1 | LCS | 1 | 50 % de MAMP | 1 125 € | - € |
| | 0 | LCTS | | 50 % de MAMP | - € | - € |
| Energie | 0 | LI | | - | - € | - € |
| | 2 | LCS | 2 | 50 % de MAMP | 2 250 € | - € |
| | 0 | LCTS | | 50 % de MAMP | - € | - € |
| TOTAL | 8 | | 6 | | 15 750 € | 6 000 € |

Propriétaires bailleurs – PIG centres anciens – objectifs annuels

| PIG centres anciens PB | Objectifs annuels | | Logements éligibles | Type de sub (logement moyen 45m ²) Gain >50% | Subventions Région | Prime production logement vacant indigne /TD |
|------------------------|-------------------|------|---------------------|--|--------------------|--|
| | | | | | | |
| TD | 2 | LI | | - | - | - |
| | 6 | LCS | 4 | 50 % de MAMP | 19 000 € | 9 000 € |
| | 1 | LCTS | 1 | 50 % de MAMP | 5 313 € | - |
| MD / Non décence | 0 | LI | | - | - | - |
| | 1 | LCS | 0 | 50 % de MAMP | - | - |
| | 0 | LCTS | | 50 % de MAMP | - | - |
| Energie | 1 | LI | | - | - | - |
| | 1 | LCS | 1 | 50 % de MAMP | 2 250 € | - |
| | 0 | LCTS | | 50 % de MAMP | - | - |
| TOTAL | 12 | | 6 | | 26 563 € | 9 000 € |

5.3.2 Montants 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 | 86 013 € | 86 013 € | 86 013 € | 258 039 € |

Pour tous les dossiers, l'assiette de calcul des aides régionales est identique à celle du maître d'ouvrage et représente le coût de travaux subventionnables HT, tel que défini dans la réglementation de l'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'équipe de suivi animation 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.

5.4 Financements du Conseil Départemental des Bouches du Rhône

5.4.1 Règles d'application

Les critères d'intervention du Conseil Départemental des Bouches du Rhône dans la réhabilitation de l'habitat ont été fixés par délibérations n° 95 du 22 juillet 2011 et n° 167 du 29 octobre 2012 et n°17 du 14 décembre 2018.

L'intervention départementale centrée sur le « développement durable » suivant les trois axes d'action :

- **la maîtrise, voire la réduction, de la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants modestes,**
- **le développement d'une offre locative** adaptée aux besoins et capacités contributives des ménages les plus modestes **par captation et l'amélioration de logement vacants dans le parc privé existant**
- **l'accès au logement et/ou le maintien à domicile** de personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et la perte progressive d'autonomie y étant associée, ou au handicap.

Les aides départementales en faveur des propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs, **reposent sur une base forfaitaire au logement et sont attribuées sous forme de primes.**

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

L'ensemble des aides allouées aux propriétaires occupants Modestes ne doit pas dépasser 80% du coût d'investissement TTC des travaux, hors prime liée aux économies d'énergie.

L'aide départementale est accordée aux propriétaires occupants modestes ou très modestes suivant les conditions énumérées ci-après :

Les aides aux propriétaires occupants (P.O.)

Pour accompagner les travaux éligibles, une prime de :

- **1 300 €** pourrait être octroyée aux propriétaires occupants Modestes (POM).
- **2 000 €** aux propriétaires occupants très modestes (POTM)

Susceptible d'être complétée par une prime de :

- **1 000 €** pour les travaux d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap sans condition de ressources

Prime développement durable

Le Conseil Départemental mobilise en complément de l'aide de solidarité écologique (ASE) du Programme national de l'Anah « Habiter Mieux » une prime par logement de :

- **250 €** si à l'issue des travaux le logement atteint une étiquette E,
- **500 €** si le logement atteint une étiquette D,
- **800 €** si le logement atteint une étiquette C et +

Cette prime sera délivrée sur production d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement avant et après travaux.

A titre indicatif, deux autres dispositifs sont également mis en place par le Département des Bouches-du-Rhône :

- un dispositif d'aide à la primo-accession,
- un dispositif « Provence Eco-Rénov » permettant le financement des travaux d'économies d'énergie pour les propriétaires occupants.
- un dispositif « Prime Air Bois » permettant le remplacement d'un appareil de chauffage au bois antérieurs à 2002 et/ou foyers ouverts par un équipement fermé labellisé « Flamme verte 7 étoiles ».

Les propriétaires occupants – objectifs annuels

Le montant annuel des subventions allouées aux propriétaires occupants par le Département des Bouches-du-Rhône s'élève à **71 250 €**

| PIG PO | Logements subventionnés | Type de PO | Prime travaux 1300 € POM 2000 €POTM | Atteinte de l'Etiquette 250 € /E – 500 €/D – 800 € /C et + | | Prime adaptation 1 500 € POM 2000 € POTM | |
|-------------------|----------------------------|---------------|--|---|-------------------|--|-----------------|
| | | | | | | | |
| TD | 5 | 4POM | 5 200 € | 5 E | 1 250 € | | - |
| | | 1 POTM | 2 000 € | | | | - |
| Energie | 22 | 11 POM | 14 300 € | 18 D 4Cet+ | 9 000 € 3200 € | | - |
| | | 11 POTM | 22 000 € | | | | - |
| LHI | 2 | 1 POM | 1 300 € | | | | - |
| | | 1 POTM | 2 000 € | | | | - |
| Autonomie | 11 | 2 POM | - | | | 2 | 2 000 € |
| | | 9 POTM | - | | | 9 | 9 000 € |
| Autres travaux | - | - | - | | | | - |
| | | - | - | | | | - |
| | 40 | 40 | 46 800 € | 27 | 13 450 € | 11 | 11 000 € |
| TOTAL | | | | 71 250 € | | | |

Les aides aux propriétaires bailleurs (P.B.)

Le Département des Bouches du Rhône accompagne les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement, suivant la nature des travaux projetés décrits ci-dessous :

Nature des travaux éligibles :

- étanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie (toitures, combles, planchers, charpentes, façades, parois opaque, menuiserie),
- économies d'énergie et d'eau (création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système « basse température » ou à condensation, raccordement aux réseaux de distribution d'énergie, installation de systèmes utilisant les énergies renouvelables ou peu exploitées, remplacement de convecteurs électriques associés à l'installation de thermostats et programmateurs couplée aux travaux d'étanchéité et d'isolation du bâti, ventilation du logement, mise en place de matériels de contrôle des dépenses d'eau.)
- accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite,
- travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement pour accompagner la sortie de vacance,
- travaux d'extension ou de restructuration du logement, pour favoriser l'adaptation du logement aux besoins recensés sur le territoire (logement de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes en situation de handicap,...).

Il est proposé l'octroi d'une prime de :

- **2 000 €** pour les travaux permettant à minima un gain de deux classes énergétiques
- **1 000 €** pour ceux liés à l'adaptation du logement à l'âge ou au handicap sans condition de loyer
- **1 500 €** pour favoriser la sortie de vacance depuis plus d'un an du logement assortie d'un conventionnement
- **3 000 €** dans les cas exclusif d'une sortie de vacance, pour accompagner les travaux de sécurité, de mise aux normes, d'amélioration du logement ainsi que ceux nécessaires à son extension ou sa restructuration.

En périmètre d'OPAH et/ou de PIG, seule la prime forfaitaire de 1 500 € peut être mobilisée pour accompagner les travaux engagés par un propriétaire bailleur qui conventionne en loyer très social (LCTS).

- Pour être éligibles à une aide départementale, les travaux engagés par les propriétaires doivent porter sur un coût d'opération hors taxe représentant à minima 4 fois le montant de l'aide départementale (hors primes à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs, et aide de solidarité écologique pour les propriétaires occupants).

En outre après déduction de l'ensemble des aides publiques obtenues, les propriétaires doivent conserver à leur charge au moins 20 % du coût de l'investissement T.T.C., en dehors des mêmes primes.(sauf pour les propriétaires occupants très sociaux)

Propriétaires bailleurs – objectifs annuels

Le montant annuel des subventions allouées aux propriétaires bailleurs par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône s'élevé à **74 500 €**.

| PIG PB | Logements subventionnés | | Type de subvention gain de deux classes énergétiques : 2 000 € | | Sortie de vacance 1 500 € | Remise aux normes 3 000 € |
|---------------------------|----------------------------|------|---|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | | | | |
| TD | 3 | LI | | - | - | |
| | 9 | LCS | 9 | 18 000 € | 13 500 € | 27 000 € |
| | 1 | LCTS | 1 | | 1 500 € | |
| MD / Non décence | 1 | LI | | - | - | - |
| | 2 | LCS | 2 | 4 000 € | - | - |
| | 0 | LCTS | | - | - | - |
| Energie | 1 | LI | | - | - | - |
| | 3 | LCS | 3 | 6 000 € | 4 500 € | - |
| | 0 | LCTS | | - | - | - |
| Transformation d'usage | - | LI | | - | - | - |
| | - | LCS | | - | - | - |
| | - | LCTS | | - | - | - |
| | 20 | | 15 | 28 000 € | 19 500 € | 27 000 € |
| TOTAL | | | | | 74 500 € | |

Dispositif en faveur des copropriétés :

Une aide de 5 à 10 % du coût TTC des travaux (honoraires inclus), en fonction du nombre de logements concernés, pourra 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 du loyer. Son versement sera effectué directement en faveur du syndicat de copropriétaires.

5.4.2 Montants prévisionnels

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Total |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| AE prévisionnels | 146 000 € | 146 000 € | 146 000 € | 438 000 € |

5.4.3 Modalités d'engagement des aides départementales

Il sera proposé à la commission permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône de donner un accord de principe à sa participation sur la durée du PIG et d'octroyer les aides nécessaires au financement des travaux pour la première année.

Au terme de la 1ère année de PIG, la commission permanente se prononcera sur les modalités de poursuite de son intervention, sur la base d'un bilan annuel de mise en œuvre du dispositif.

5.4.4 Préfinancement des aides départementales aux travaux

Les aides départementales seront préfinancées par la Métropole Aix-Marseille-Provence, après obtention de l'accord des services départementaux sur les pré-attributions individuelles de celles-ci, dans le respect des critères départementaux d'intervention.

La Métropole obtiendra le remboursement des aides départementales préfinancées par ses soins, sur présentation d'un état justificatif des dépenses engagées pour le compte du Conseil départemental, visé par Monsieur le Trésorier de la Métropole.

La Métropole assurera la notification des aides départementales aux bénéficiaires du PIG.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entend pour participer conjointement au suivi de l'opération.

A cet effet seront constitués :

- **Un comité de pilotage** qui sera mis en place en vue de suivre l'avancement et le bilan de l'opération et d'apporter des solutions et des réorientations, si nécessaire. Il se réunira en tant que de besoin, et au moins une fois par an pour le bilan annuel de l'opération.

Présidé par la Métropole, il associera :

- Un représentant de l'Etat,
- Le délégué local de l'Anah ou son représentant,
- un représentant de la Région Sud
- Un représentant du Département des Bouches du Rhône,
- Un représentant du Département du Var,
- Les PRIS (EIE, ADIL),

...

En fonction des points abordés dans l'ordre du jour, les membres du comité pourront également solliciter la participation de divers services publics, organismes sociaux et professionnels intéressés au Programme.

- **Un Comité Technique** qui sera composé d'un représentant de la Métropole, de l'Anah et de l'opérateur.
Il se réunira 2 à 3 fois par an afin de réaliser le suivi des actions de communication, des indicateurs d'activité, de la mission assurée par l'opérateur.
Les Comités Techniques pourront être, par ailleurs, le lieu où l'animateur partagera l'analyse de certains dossiers (stratégiques ou complexes) avec le maître d'ouvrage et la délégation locale de l'Anah pour préparer les passages de ces dossiers en commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH).

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. - Équipe de suivi-animation

La mission de suivi-animation de l'opération sera confiée à une équipe pluridisciplinaire

6.2.2. - Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation du PIG « « **réhabiliter, valoriser, éco-habiter** » a pour but de répondre aux objectifs qualitatifs et quantitatifs définis dans la présente convention de financement.

1/ - Composition de l'équipe de suivi-animation

L'équipe d'animation pluridisciplinaire propose des compétences multiples et complémentaires pour répondre aux enjeux, objectifs et priorités du PIG

Cette équipe, coordonnée par le directeur de projet, se compose a minima comme suit :

- 1 assistante d'opération
- 3 chargés de mission habitat (dont un technicien)
- 1 travailleur social
- 1 thermicien.

2/- Les missions de l'équipe d'animation.

Vis à vis des propriétaires :

- assure une mission d'information et de conseil de tout propriétaire ayant un projet de réhabilitation de son logement, dans les domaines administratif, juridique, social, financier, technique, programmatique
- assiste chaque propriétaire dans la constitution de son dossier de demande de subvention et de paiement d'avance, d'acompte et de solde, auprès de tous les partenaires financeurs.

Pour ce faire :

- visite chaque logement
- réalise les diagnostics nécessaires selon la thématique (grille d'insalubrité, grille de dégradation, autonomie de la personne, évaluation énergétique...)
- compile et contrôle l'ensemble des pièces nécessaires (propriété, âge du logement, RFR, occupants du logements, devis détaillés et signés, plans, photos, plan de financement, demande de subvention et convention Anah, pièces justificatives techniques...) aux différents dossiers de demande de subvention et de paiement
- assure, en tant que de besoin, une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès du propriétaire

- Information, communication :

La communication sera assurée par l'équipe opérationnelle, sous la direction du maître d'ouvrage.

Toute action de communication ou élaboration de support devra être validée au préalable par le maître d'ouvrage et la délégation locale de l'Anah, en respectant la charte graphique de ces instances pour l'ensemble des supports.

La communication aura plusieurs objectifs et cibles :

- une communication auprès du grand public pour expliquer les objectifs, les cibles et le fonctionnement de l'opération, faire connaître ses avancées et ses résultats : articles de presse, plaquettes d'informations, page dédiée sur le site internet, réunions publiques.

Le prestataire mettra en place des permanences téléphoniques permettant de diffuser un certain nombre d'informations, de prendre des contacts et des rendez-vous avec les propriétaires.

- une information et une sensibilisation des acteurs opérationnels en fonction de leur participation attendue dans le dispositif : plaquettes spécifiques, autres supports dédiés, réunions d'information, groupes de travail...
- une information de proximité auprès des maires ou autres collectivités locales afin qu'elles puissent relayer la mise en œuvre du dispositif sur leur territoire : réunions d'informations,

Le prestataire apportera son appui :

- En organisant et en participant à l'animation de réunions d'information : élus, travailleurs sociaux, réseaux professionnels

L'opérateur sera amené à organiser et à participer à des visites de chantier ou de logements achevés, avec les élus et/ou la presse : contact et accord des propriétaires, fiche descriptive des travaux préconisés et réalisés...

Afin de pouvoir s'appuyer sur un réseau d'entreprises, notamment celles Reconnues Garant de l'Environnement (RGE), une communication spécifique sera organisée avec les entreprises du bâtiment et leur organisation professionnelle.

- Animation et coordination avec les partenaires du programme :

L'opérateur s'attachera à favoriser le partenariat entre les acteurs pour optimiser la transmission d'informations.

Le prestataire devra mettre en place des liens avec les Points Rénovation : PRET et ADIL afin d'organiser au mieux le relais et la diffusion de l'information.

- Accueil :

Le prestataire devra s'organiser pour assurer, sur des plages horaires suffisantes, l'accueil physique et téléphonique des particuliers, afin de leur donner des renseignements sur le dispositif et s'assurer de l'éligibilité des ménages.

- Repérage des ménages et assistance gratuite :

Dans le cadre du programme d'intérêt général, et pour toute situation détectée par l'opérateur à l'occasion du plan de communication du dispositif, le prestataire devra s'engager dans une démarche visant à mobiliser les propriétaires.

L'objectif sera de proposer une stratégie de traitement adaptée et personnelle à chaque situation en mobilisant les outils adéquats.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Afin d'optimiser le déroulement de l'opération, l'équipe de suivi-animation sera chargée d'assurer la coordination des informations auprès de l'ensemble des partenaires. Des réunions spécifiques

devront permettre de disposer des objectifs du dispositif, des modes de fonctionnement à mettre en place.

Le partenariat mis en place s'appuiera sur l'ensemble des instances présentes à la fois à l'échelle locale que nationale : services compétents des collectivités, les services instructeurs des demandes de subvention, les services en charge des procédures coercitives, les acteurs du secteur social et l'ensemble des organismes intervenant sur des thématiques spécifiques.

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 du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (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.

Bilan annuel

Etabli par l'opérateur sous la responsabilité du Maître d'ouvrage, le bilan annuel sera validé par les membres du Comité de pilotage. Outre l'état d'avancement de l'opération, il comportera des éléments prospectifs et stratégiques pour le bon déroulement du PIG et /ou sa réorientation.

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

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 maître d'ouvrage, à sa demande.

Bilan final

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,
- 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

Chapitre VI – Communication

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 DDTM, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux... 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...

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.

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs 39/40 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 – Prorogation de la convention

La présente convention pourra faire l'objet d'une prorogation d'une durée qui sera définie par le comité de pilotage, sans toutefois excéder une période de 2 ans, portant ainsi la durée totale du Programme d'Intérêt Général à 5 ans.

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait enexemplaires à le jj/mm/aa

| | |
|---|--------------------------|
| Pour l'Etat | Pour l'Anah |
| Pour la Métropole Aix Marseille Provence – Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile | Pour le Conseil Régional |
| Pour le Département des Bouches du Rhône | |
| | |

ANNEXES

Annexe 1

1.1 Objectifs quantitatifs annuels de chaque partenaire

| PIG Objectifs annuels | ANAH | METROPOLE | REGION | DEPARTEMENT 13 | DEPARTEMENT 83 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|----------------|----------------|
| PO | 40 | 30 | 18 | 40 | 8 |
| PB | 20 | 15 | 12 | 15 | 9 |
| Total | 60 | 45 | 30 | 55 | 17 |

1.2. Répartition des objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties privatives

1.2.1 Propriétaires occupants

Les objectifs sur 3 ans selon les ressources des propriétaires sont les suivants :

| PIG Propriétaires occupants | Objectifs annuels | Objectifs sur 3 ans |
|--------------------------------|-------------------|---------------------|
| Logements très dégradés | 5 | 15 |
| Economie d'Énergie | 22 | 66 |
| Lutte contre l'habitat Indigne | 2 | 6 |
| Autonomie/Maintien à domicile | 11 | 33 |
| TOTAL | 40 | 120 |

1.2.2. Propriétaires bailleurs

L'objectif est de développer une offre de logement locatif de qualité à loyer abordable suivant la décomposition ci-dessous :

| PIG Propriétaires bailleurs | Loyers | Objectifs annuels | Objectifs sur 3 ans |
|---|--------|-------------------|---------------------|
| Logements très dégradés/LHI | LI | 3 | 9 |
| | LCS | 9 | 27 |
| | LCTS | 1 | 3 |
| Logements Moyennement dégradés/ Non décence | LI | 1 | 3 |
| | LCS | 2 | 6 |
| | LCTS | - | - |
| Economie d'Énergie | LI | 1 | 3 |
| | LCS | 3 | 9 |
| | LCTS | | |
| TOTAL | | 20 | 60 |

Annexe 2 - Estimation des aides financières de l'Anah

Les objectifs Anah sont évalués annuellement à 60 logements, (soit 135 sur 3 ans, 225 sur 5 ans) :

- 40 logements occupés par leur propriétaire, dont 18 POM et 22 POTM
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 5 LI, 14 LCS, 1 LCTS

Propriétaires occupants – Les objectifs

Les Objectifs annuels

| PIG Propriétaires occupants | Objectif annuel | Type de subvention | Subvention Anah /an | Prime Habiter Mieux /an |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|
| TD | 4 POM | 60 % montant subventionnable | 120 000 € | 6400 € |
| | 1 POTM | 60 % montant subventionnable | 18 000 € | 2 000 € |
| Energie | 11 POM | 45% montant subventionnable | 108 000 € | 17 600 € |
| | 11 POTM | 60 % montant subventionnable | 105 000 € | 17 500 € |
| LHI | 1 POM | 60 % montant subventionnable | 9 000 € | 1 500 € |
| | 1 POTM | 60 % montant subventionnable | 6 000 € | 1 000 € |
| Autonomie | 2 POM | 45% montant subventionnable | 3 600 € | - |
| | 9 POTM | 60 % montant subventionnable | 45 600 € | - |
| TOTAL | 40 | | 415 200 € | 46 000 € |

Les objectifs sur 3 ans

| PIG Propriétaires occupants | Objectif sur 3 ans | Subvention Anah Travaux sur 3 ans | Prime Habiter Mieux sur 3 ans |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| TD | 12 POM | 360 000 € | 19 200 € |
| | 3 POTM | 54 000 € | 6 000 € |
| Energie | 33 POM | 324 000 € | 52 800 € |
| | 33 POTM | 315 000 € | 52 500 € |
| LHI | 3 POM | 27 000 € | 4 500 € |
| | 3 POTM | 18 000 € | 3 000 € |
| Autonomie | 6 POM | 10 800 € | - |
| | 27 POTM | 136 800 € | - |
| TOTAL | 120 | 1 245 600 € | 138 000 € |

Propriétaires bailleurs – Les objectifs

Les objectifs annuels

| PIG Propriétaires bailleurs | Logements subventionnés | | Type de subvention | Subvention Anah annuelle | Prime Habiter Mieux | Prime réduction de loyer |
|-----------------------------------|----------------------------|------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | | | | | | |
| TD/LHI | 3 | LI | 35 % montant subventionnable | 54 250 € | 4 500 € | - |
| | 9 | LCS | 45 % montant subventionnable | 216 000 € | 10 500 € | 60 750 € |
| | 1 | LCTS | 45 % montant subventionnable | 22 500 € | 1 500 € | 6 750 € |
| MD / Non décence | 1 | LI | 25 % montant subventionnable | 6 250 € | 1 500 € | - |
| | 2 | LCS | 35 % montant subventionnable | 22 750 € | 3 000 € | 13 500 € |
| | 0 | LCTS | 35 % montant subventionnable | - | - | - |
| Energie | 1 | LI | 25 % montant subventionnable | 4 000 € | 1 500 € | - |
| | 3 | LCS | 35 % montant subventionnable | 16 100 € | 4 500 € | 20 250 € |
| | 0 | LCTS | 35 % montant subventionnable | - | - | - |
| TOTAL | 20 | | | 341 850 € | 27 000 € | 101 250 € |

Financement de l'Anah au titre de la prime de réduction de loyer - Rappel des règles d'application

Une prime complémentaire « réduction de loyer » peut être octroyée sous conditions que le logement loué fasse l'objet d'une convention Anah à loyer social ou à loyer très social et que le logement soit situé dans une zone de tension du marché locatif.

Cette prime s'établit à 3 fois la prime des collectivités territoriales, avec un maximum de 150 €/m².

Le bailleur répondant aux critères d'éligibilité bénéficiera d'une prime de 150 €/m² de surface utile, le montant correspond à 3 fois la prime de la Métropole (100 €) + la prime de la Région (50 €) dans la limite de 80 m² par logement (moyenne de 45 m²).

La prime de réduction de loyer concerne les logements conventionnés en Loyer Conventionné Social et Loyer Conventionné Très Social, soit 15 logements par an, 45 sur 3 ans.

Financement de l'Anah au titre de l'intermédiation locative – Règles d'application

Les propriétaires bailleurs qui pratiquent du loyer social ou très social pourront bénéficier d'une prime d'intermédiation locative d'un montant de 1 000 euros. Cette prime concernera les logements conventionnés avec ou sans travaux à la condition de faire appel à une association agréée pour la désignation et le suivi du locataire.

Cette prime devrait concerner 5 logements par an, soit un montant prévisionnel de 5 000 €

Subvention travaux - Les objectifs sur 3 ans

| PIG Propriétaires bailleurs | Objectifs sur 3 ans | | Subvention Anah | Prime Habiter Mieux | Prime Réduction de loyer |
|-----------------------------------|------------------------|------|--------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | |
| TD/LHI | 9 | LI | 162 750 € | 13 500 € | - |
| | 27 | LCS | 648 000 € | 31 500 € | 182 250 € |
| | 3 | LCTS | 67 500 | 4 500 € | 20 250 € |
| MD / Non décence | 3 | LI | 18 750 € | 4 500 € | - |
| | 6 | LCS | 68 250 € | 9 000 € | 40 500 € |
| | - | LCTS | - | - | - |
| Energie | 3 | LI | 12 000 € | 4 500 € | - |
| | 9 | LCS | 48 300 € | 13 500 € | 60 750 € |
| | - | LCTS | - | - | - |
| TOTAL | 60 | | 1 025 550 € | 81 000 € | 303 750 € |

Prime intermédiation locative – Les objectifs sur 3

Le montant prévisionnel des primes s'élève à 15 000 € (15 logements)

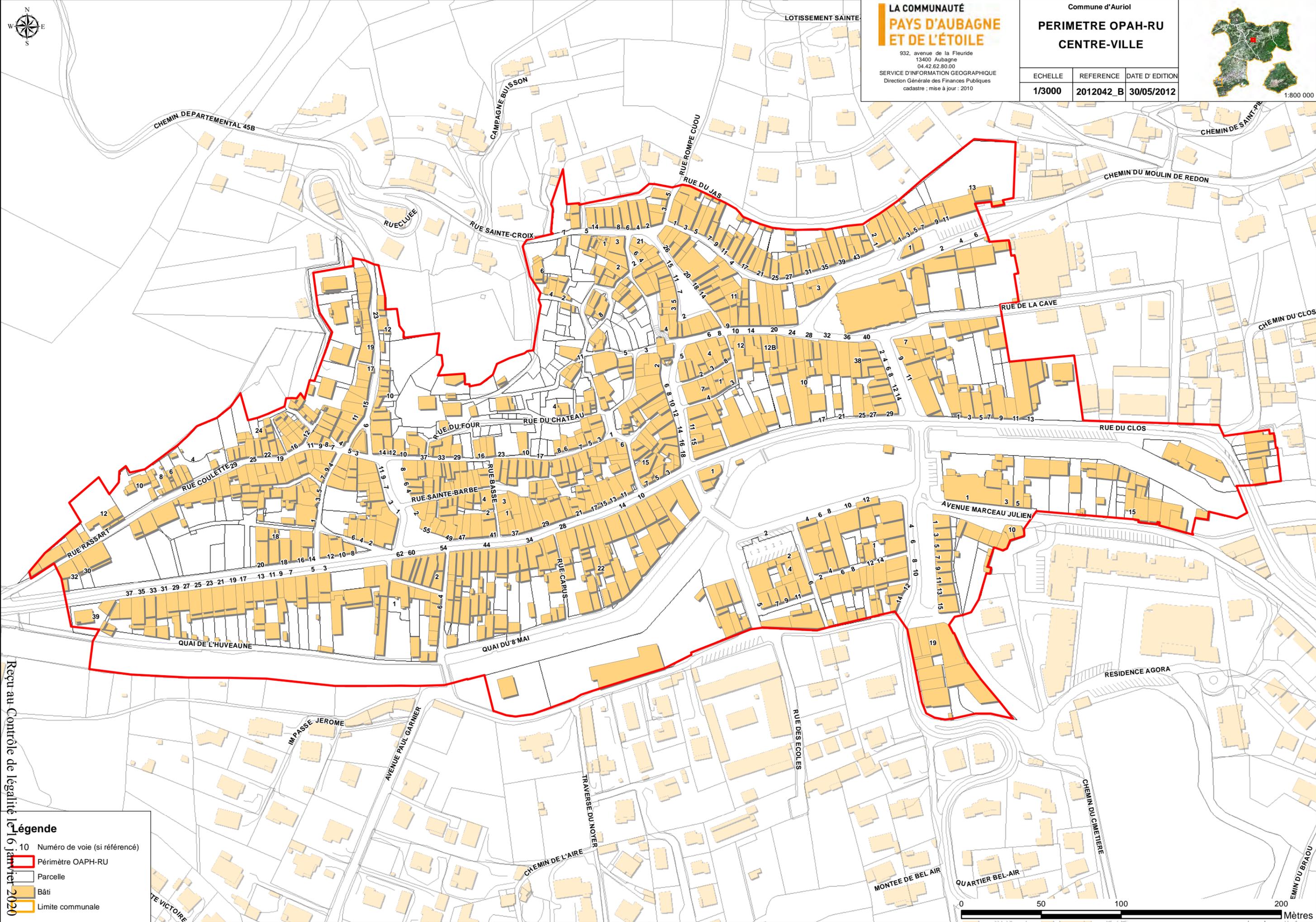
**Annexe 4 : Périmètres du PIG centres anciens des 12 communes du Territoire
(anciens périmètres des OPAH RU et OPAH)**



**LA COMMUNAUTÉ
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE**
932, avenue de la Fleuride
13400 Aubagne
04.42.62.80.00
SERVICE D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE
Direction Générale des Finances Publiques
cadastre : mise à jour : 2010

Commune d'Auriol
**PERIMETRE OPAH-RU
CENTRE-VILLE**

| ECHELLE | REFERENCE | DATE D'EDITION |
|---------|-----------|----------------|
| 1/3000 | 2012042_B | 30/05/2012 |

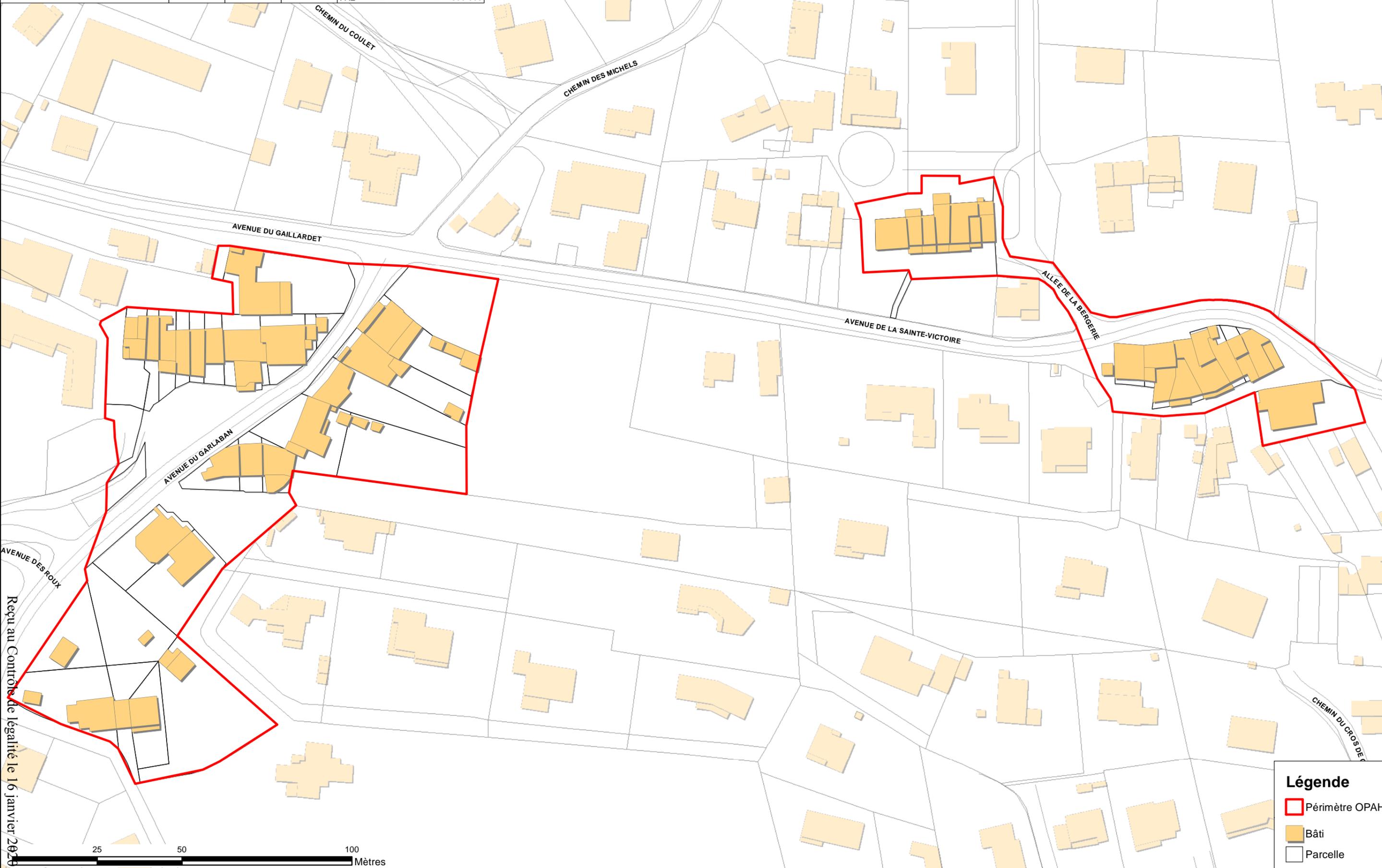


Recu au Contrôle de légalité le 16 janvier 2020

Légende

- 10 Numéro de voie (si référencé)
- Périmètre OPAH-RU
- Parcelle
- Bâti
- Limite communale





Reçu au Contrôle de légalité le 16 janvier 2019



Légende

-  Périmètre OPAH
-  Bâti
-  Parcelle

**PERIMETRE OPAH
CENTRE-VILLE**

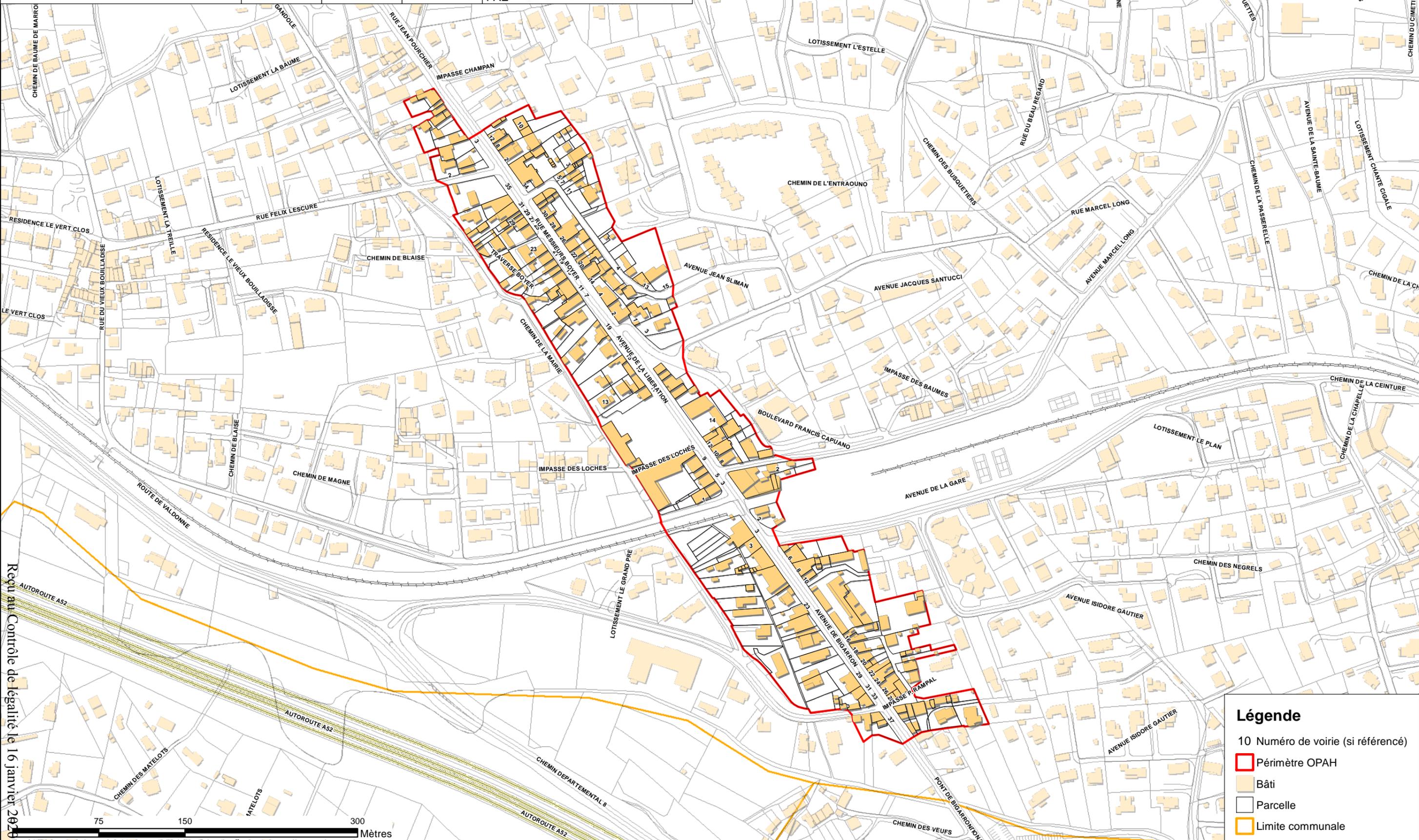
| ECHELLE | REFERENCE | DATE D' EDITION |
|---------|-----------|-----------------|
| 1/3000 | 2012042_G | 30/05/2012 |

PAE

1:600 000



Carte de situation



Légende

- 10 Numéro de voirie (si référencé)
- Périmètre OPAH
- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

Reçu au Contrôle de légalité le 16 janvier 2019



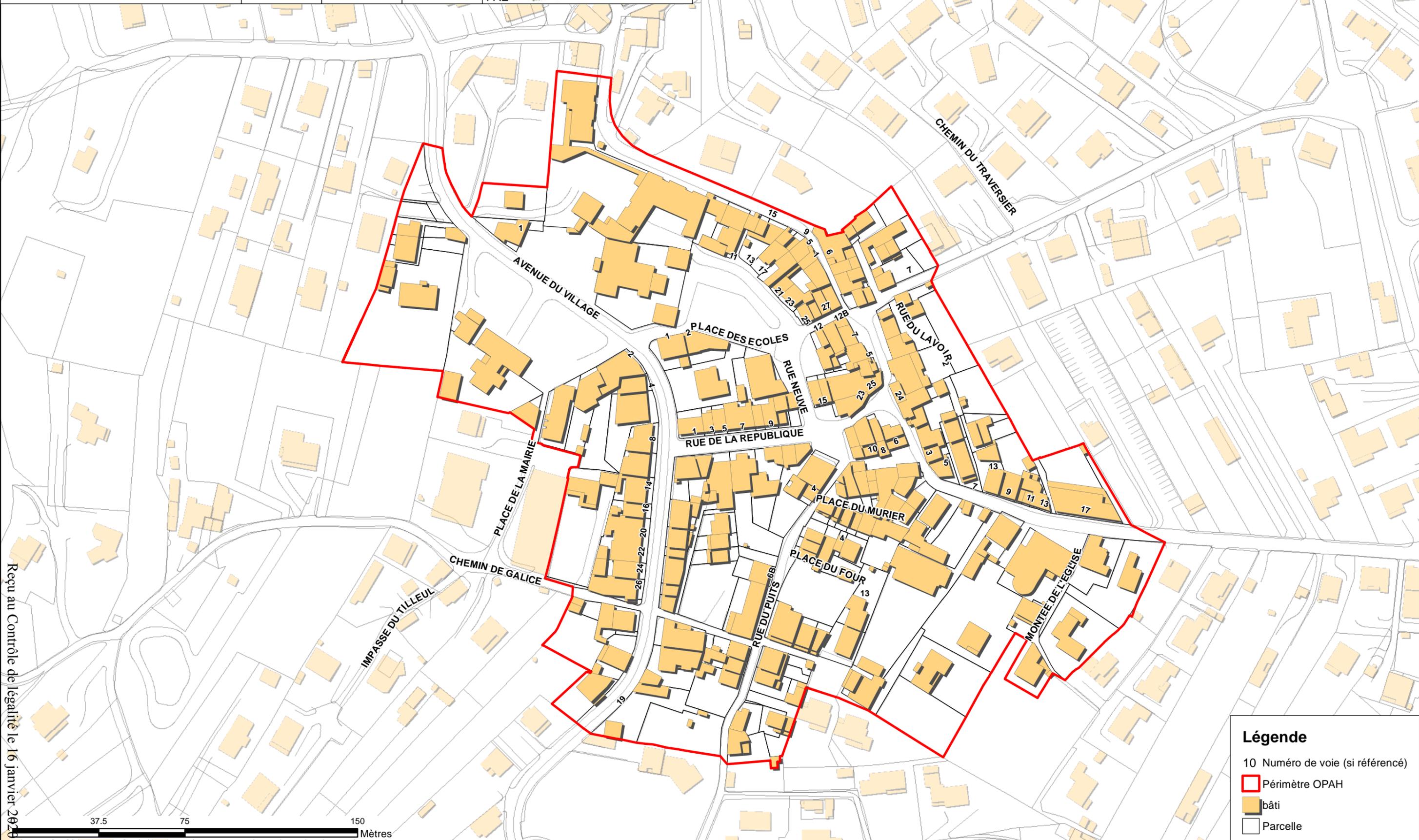
**PERIMETRE OPAH
 CENTRE-VILLE**

| ECHELLE | REFERENCE | DATE D' EDITION |
|---------------|------------------|-------------------|
| 1/1000 | 2012042_D | 30/05/2012 |

P.A.E.



1:550 000



Légende

- 10 Numéro de voie (si référencé)
- Périmètre OPAH
- bâti
- Parcelle

Reçu au Contrôle de légalité le 16 janvier 2019



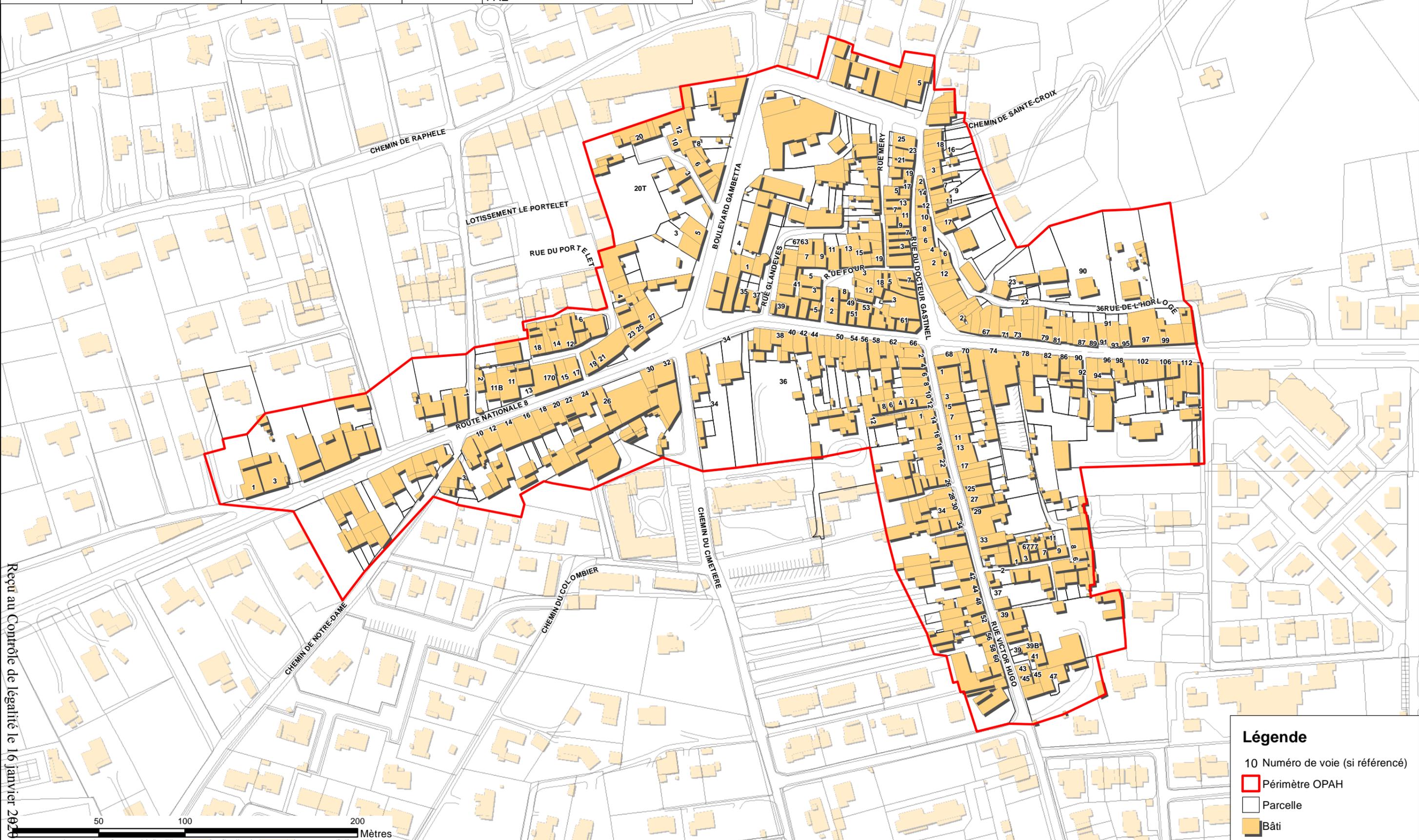
| ECHELLE | REFERENCE | DATE D'EDITION |
|---------|-----------|----------------|
| 1/2000 | 2012042_E | 30/05/2012 |

PAE



Carte de situation

1:600 000



Légende

- 10 Numéro de voie (si référencé)
- Périmètre OPAH
- Parcelle
- Bâti

Reçu au Contrôle de légalité le 16 janvier 2019



**PERIMETRE OPAH
CENTRE-VILLE**

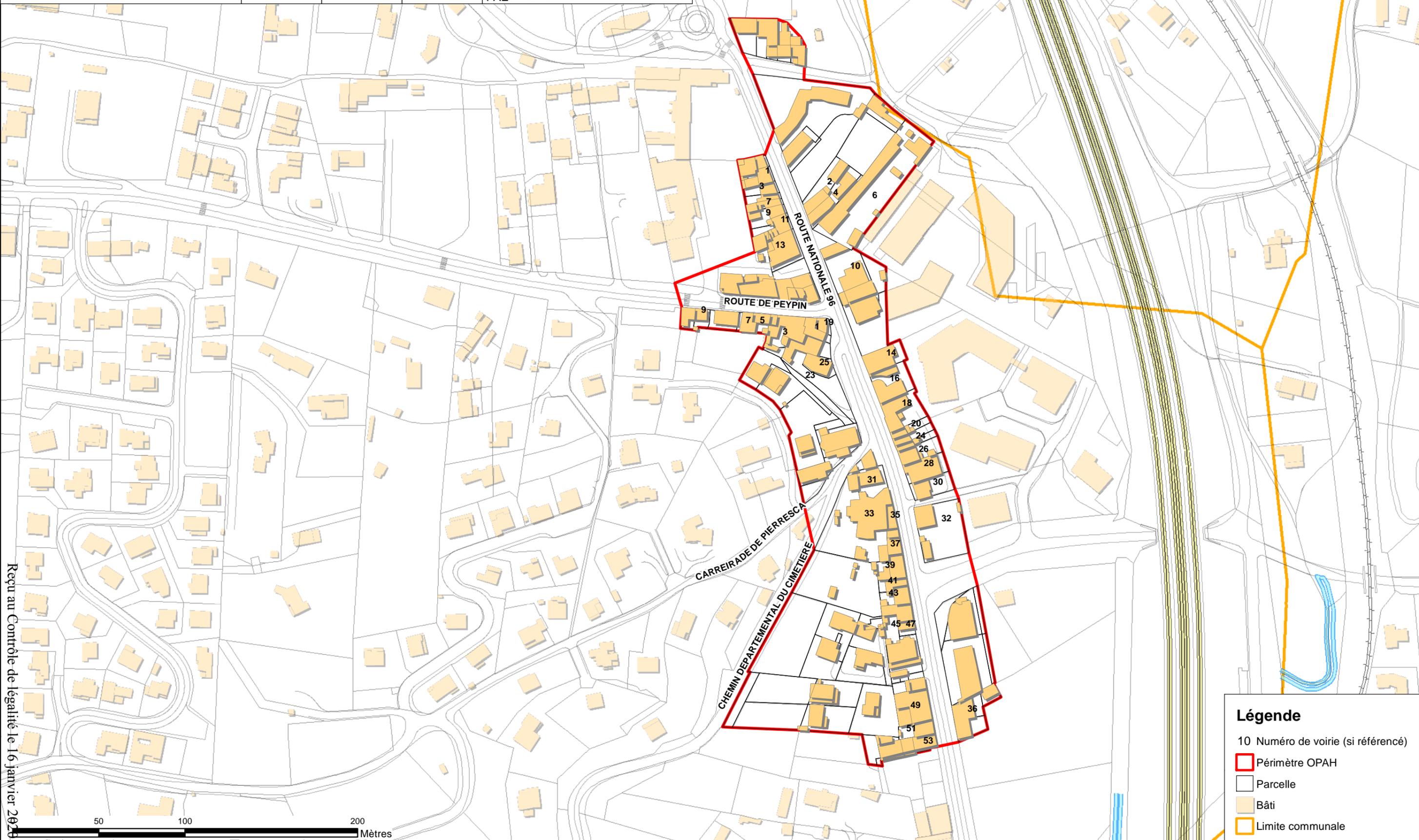
| ECHELLE | REFERENCE | DATE D' EDITION |
|---------|-----------|-----------------|
| 1/2000 | 2012042_F | 30/05/2012 |

PAE

1:600 000



Carte de situation

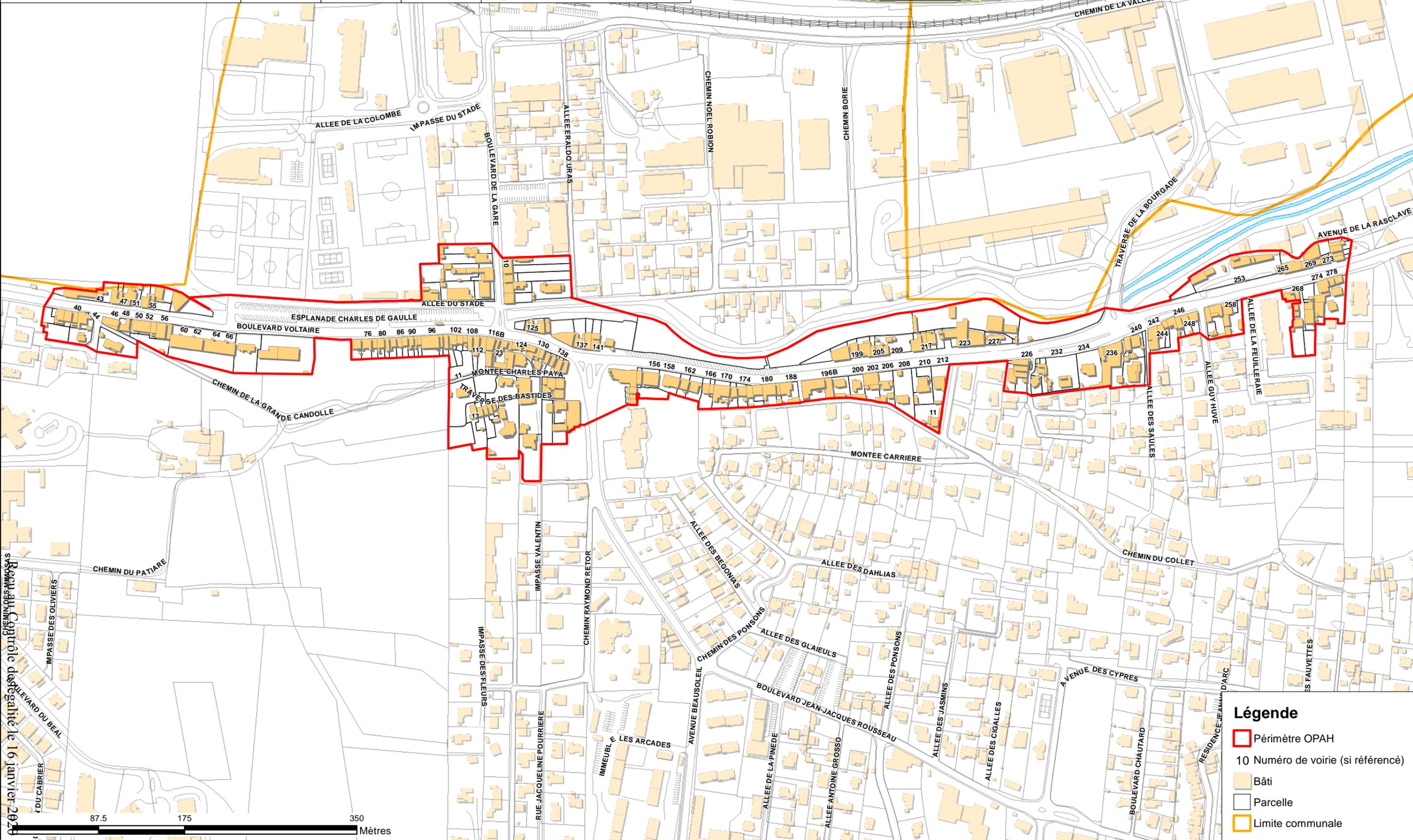


Légende

- 10 Numéro de voirie (si référencé)
- Périimètre OPAH
- Parcelle
- Bâti
- Limite communale

**PERIMETRE OPAH
CENTRE-VILLE**

| ECHELLE | REFERENCE | DATE D' EDITION |
|---------|-----------|-----------------|
| 1/2000 | 2012042_H | 30/05/2012 |



Légende

- Périmètre OPAH
- 10 Numéro de voirie (si référencé)
- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

Recueil au Contrôle deségalité le 16 janvier 2019

**PERIMETRE OPAH
CENTRE-VILLE**

| ECHELLE | REFERENCE | DATE D' EDITION |
|---------|-----------|-----------------|
| 1/1500 | 2012042_I | 30/05/2012 |

PAE

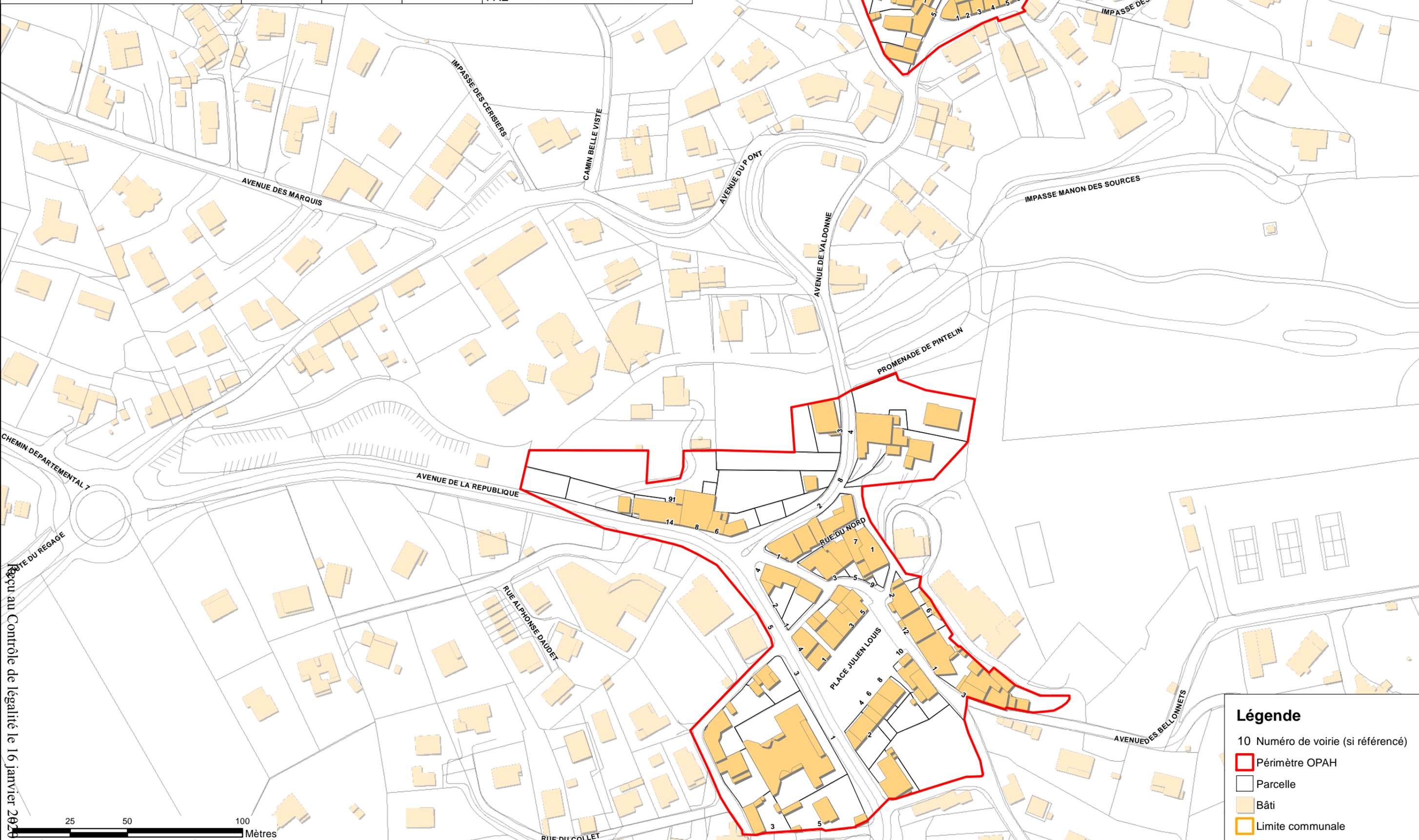
1:600 000



Carte de situation



CHEMIN DE FONT DE BRANQUE



Légende

- 10 Numéro de voirie (si référencé)
- Périmètre OPAH
- Parcelle
- Bâti
- Limite communale

Reçu au Contrôle de légalité le 16 janvier 2019

**PERIMETRE OPAH-RU
CENTRE-VILLE**

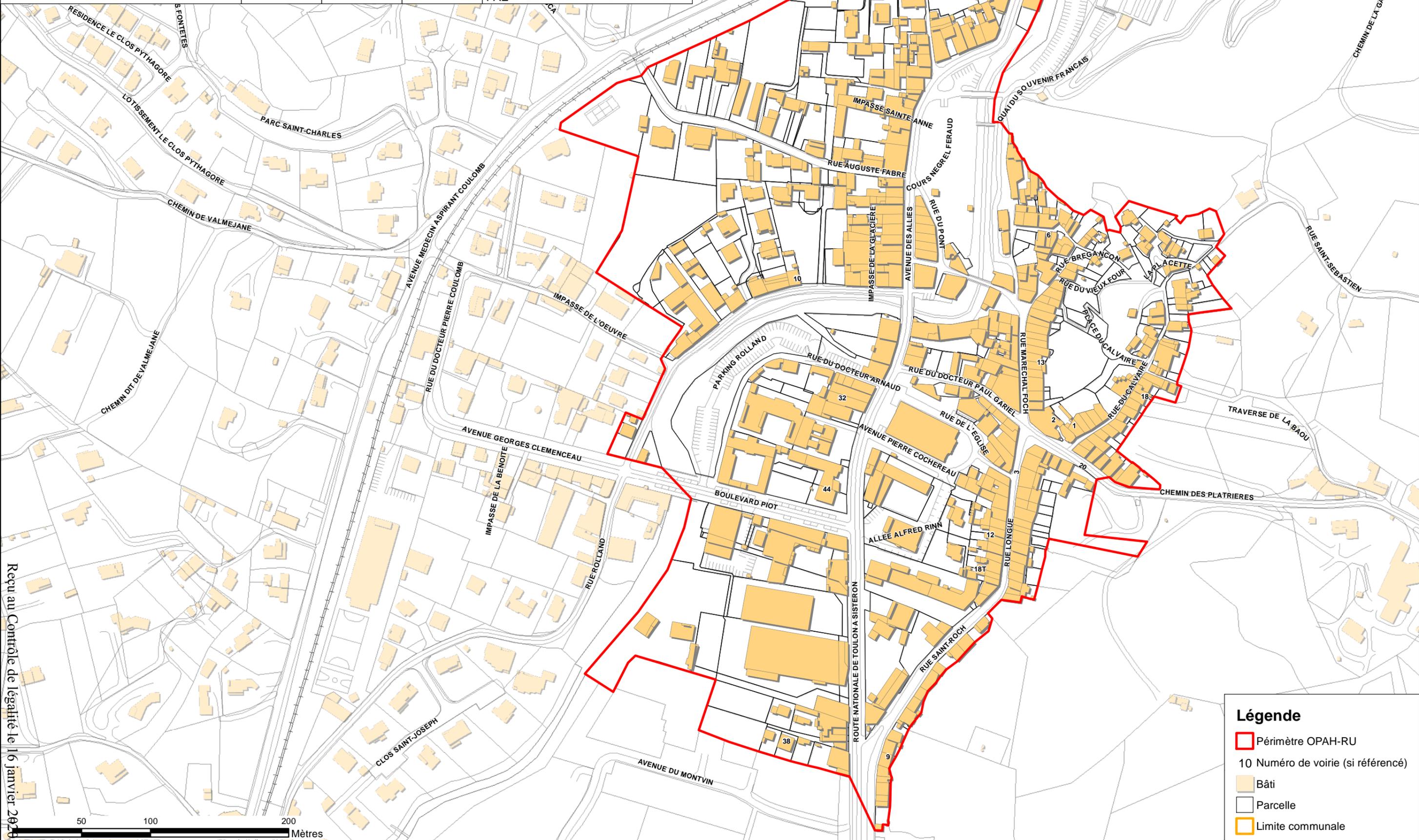
| ECHELLE | REFERENCE | DATE D' EDITION |
|---------|-----------|-----------------|
| 1/2500 | 2012042_J | 30/05/2012 |

PAE

1:600 000



Carte de situation



Légende

- Périmètre OPAH-RU
- 10 Numéro de voirie (si référencé)
- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

Reçu au Contrôle de légalité le 16 janvier 2013

| ECHELLE | REFERENCE | DATE D' EDITION |
|---------|-----------|-----------------|
| 1/1500 | 2012042_K | 30/05/2012 |

PAE

1:600 000



Carte de situation



Légende

- Périmètre OPAH
- 10 Numéro de voirie (si référencé)
- Parcelle
- Bâti
- Limite communale

Reçu au Contrôle de légalité le 16 janvier 2019



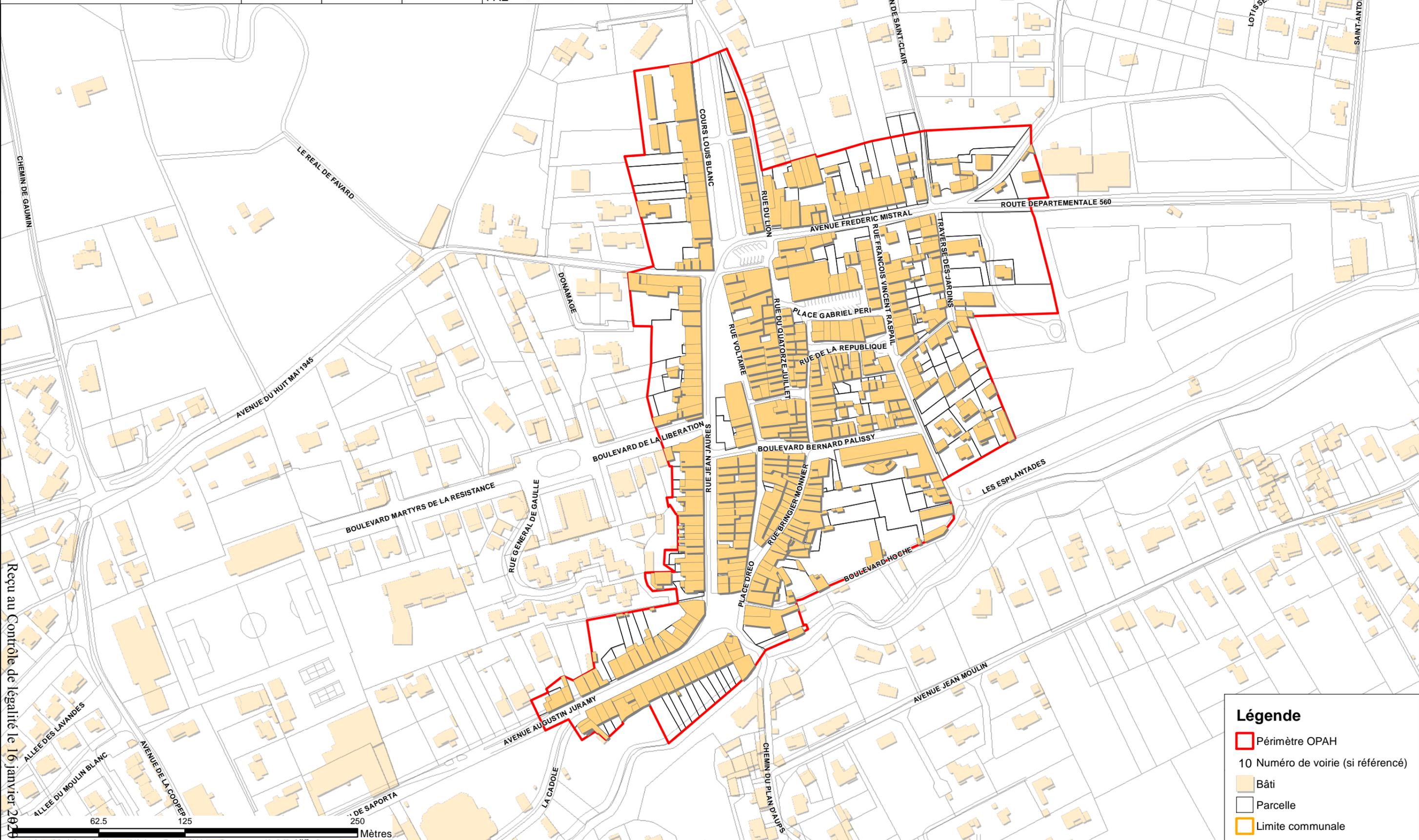
| ECHELLE | REFERENCE | DATE D'EDITION |
|---------|-----------|----------------|
| 1/2500 | 2012042_L | 30/05/2012 |

PAE

1:600 000



Carte de situation



Légende

- Périmètre OPAH
- 10 Numéro de voirie (si référencé)
- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

Est approuvé le mandat de maîtrise d'ouvrage
déléguée confié à la SPL FACONEO.



CONTRAT DE MANDAT

**Programme d'Intérêt Général –
Pays d'Aubagne et de l'Etoile
PIG Réhabiliter, Valoriser, Eco-
habiter**

Objet : Mandat de représentation pour faire réaliser, au nom et pour le compte du Maître de l'ouvrage en application du code de la commande publique, la Mission de suivi animation du PIG Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Maître d'ouvrage : Métropole Aix Marseille Provence Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Représentée par

Mandataire du Contrat : SPL FAÇONÉO

Adresse : 165, Avenue du Marin Blanc – ZI des Paluds – Immeuble Optimum - Bâtiment A – 13685 AUBAGNE CEDEX

Représentée par Philippe BARRAU son Directeur Général

Date de notification : le.....

Cette notification vaut ordre de commencer les prestations.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 5 |
| ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT..... | 6 |
| ARTICLE 2 – ATTRIBUTIONS DU MANDATAIRE..... | 6 |
| ARTICLE 3 – MODE D'EXECUTION DES ATTRIBUTIONS – RESPONSABILITE DU MANDATAIRE | 9 |
| ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU CONTRAT | 10 |
| ARTICLE 5 – REMUNERATION FORFAITAIRE DE LA SPL..... | 10 |
| ARTICLE 6 – CONDITIONS D’EXECUTION DE LA MISSION ET CONTROLE DE LA METROPOLE..... | 10 |
| ARTICLE 7 – PASSATION DES MARCHES PUBLICS..... | 11 |
| ARTICLE 8 – UTILISATION DES RESULTATS..... | 12 |
| ARTICLE 9 – RESILIATION | 13 |
| ARTICLE 10 – ASSURANCES..... | 13 |
| ARTICLE 11 – ACTIONS EN JUSTICE..... | 14 |
| ARTICLE 12 – CONTROLE TECHNIQUE..... | 14 |
| ARTICLE 13 – CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER..... | 14 |
| ARTICLE 14 – LITIGES..... | 15 |

EXPOSE

ENTRE D'UNE PART :

La Métropole Aix Marseille Provence - Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, représentée par sa Présidente habilitée à cet effet par délibération du

Ci-après dénommée « Le Maître d'Ouvrage » ou « le Mandant »

ET

D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale du Pays d'Aubagne et de l'Etoile « SPL FAÇONÉO », société anonyme au capital de 225.000 €, dont le siège social est situé 165 , Avenue du Marin Blanc – Immeuble Optimum Bâtiment A – ZI des Paluds – 13685 AUBAGNE CEDEX, Immatriculée sous le numéro Siret 797 877 107 00012 et représentée par Philippe BARRAU son Directeur Général

Ci-après dénommée « la SPL » ou « le Mandataire »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Dans la continuité des politiques conduites en faveur de l'habitat privé dans le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la Collectivité a lancé en 2017 une étude d'évaluation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH « centres anciens » avec pour ambition :

- d'étendre les interventions en faveur du parc privé au-delà des centres anciens, à l'habitat groupé dans les hameaux, aux copropriétés ou aux maisons individuelles.
- de permettre d'initier d'autres modes d'interventions en tenant compte du contexte local et du nouveau cadre métropolitain.

Il s'agit d'une part d'amplifier et d'unifier les actions d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain au sein du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et d'autre part d'apporter une nouvelle dynamique dans la production de logements de qualité en secteur rural et urbain ainsi qu'une meilleure lisibilité de l'intervention dans le traitement de l'habitat dégradé et l'accompagnement des communes.

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

Programme d'Intérêt Général « Réhabiliter, valoriser, éco-habiter »

Afin d'assurer la cohérence des actions conduites sur son territoire, la Collectivité a opté, pour la mise en place d'une opération globale sous la forme d'une convention Publique d'aménagement puis d'une concession d'aménagement, dès 2003.

Portant sur un périmètre réparti dans les 12 communes du territoire, la concession d'aménagement a été confiée à Façonéo en 2012. Elle comportait notamment le suivi-animation des 2 OPAH intercommunales « centres anciens » (OPAH RU et OPAH), le pilotage et la coordination des procédures d'aménagement et les actions spécifiques concourant à la requalification des centres anciens. Afin de poursuivre la démarche de projet, l'opération d'aménagement a été reconduite pour 5 ans, portant son terme au 20 août 2022.

De plus, l'équipe renouvellement urbain, depuis 1995, a animé les différents dispositifs mis en œuvre pour la réhabilitation de l'habitat privé et elle dispose de ce fait d'une connaissance fine du terrain.

Dans ce contexte, Façonéo a construit un partenariat et s'est doté de leviers supplémentaires, notamment dans la cadre du traitement de l'habitat dégradé. Elle pilote depuis de nombreuses années le Comité de suivi de l'habitat dégradé qui s'inscrit dans le Pôle de lutte contre l'habitat indigne

C'est pourquoi la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de confier à la SPL FAÇONÉO un contrat de mandat relatif au pilotage et au suivi-animation du PIG « réhabiliter, valoriser, éco-habiter » suivant les conditions énoncées ci-après.

Conformément aux dispositions du code de la commande publique, le Maître d'ouvrage décide de déléguer au Mandataire le soin de piloter et d'animer le PIG en son nom et pour son compte, et de lui conférer à cet effet le pouvoir de la représenter pour l'accomplissement des actes juridiques relevant des attributions du Maître d'ouvrage, dans le cadre d'un mandat régi par les textes législatifs précités et par les dispositions du présent contrat de mandat.

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Le Programme d'Intérêt Général « Réhabiliter, valoriser, éco-habiter » repose sur un dispositif partenarial. Il fera l'objet d'une convention signée avec l'Etat, l'Anah, la Métropole Aix Marseille Provence, les départements des Bouches du Rhône et du Var et la Région Sud.

Le Maître d'ouvrage demande au Mandataire qui accepte, de réaliser au nom et pour le compte du Mandant et sous son contrôle **le pilotage et le suivi - animation du PIG**, en conformité avec le chapitre V de la convention partenariale précitée.

Elle lui donne à cet effet mandat de la représenter pour accomplir en son nom et pour son compte tous les actes juridiques nécessaires, dans la limite des attributions de la maîtrise d'ouvrage définies à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 – ATTRIBUTIONS DU MANDATAIRE

2.1 Description des missions

Les actions de l'opérateur devront permettre d'atteindre les objectifs définis dans la convention et s'inscrire les enjeux définis dans la convention :

- répondre aux enjeux de la Métropole sur l'ensemble du territoire notamment en matière d'éradication de L'habitat indigne de lutte contre l'habitat dégradé , de reconquête du parc existant et la précarité énergétique
- permettre de développer une nouvelle offre abordable de qualité, particulièrement dans le parc de logements vacants et/ou indignes
- poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile
- repérer les copropriétés en difficulté et apporter une aide spécifique aux copropriétaires occupants modestes et très modestes
- participer à la requalification des centres anciens avec des actions en faveur du maintien du commerce, de l'amélioration du cadre de vie...

Les missions développées par la SPL pour animer et accompagner la rénovation immobilière dans toutes ses composantes, seront réalisées en incluant l'accompagnement des habitants, des propriétaires et des communes.

2.2 Missions de la SPL

Le prestataire assurera les missions définies aux chapitres V et VI de la convention et devra permettre de répondre aux différents volets d'intervention :

Missions de communication, d'information, de mobilisation et de prospection

- organiser l'information et la mobilisation de l'ensemble des partenaires tels les particuliers, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment et les institutionnels (définition, organisation et suivi d'un plan de communication pour l'information générale du public
- conduire une démarche de prospection qui permettra de rechercher plus précisément les propriétaires désireux d'investir et d'entreprendre des travaux de réhabilitation.

Missions d'assistance (aide à la décision)

Les missions de la SPL FAÇONÉO relèveront de l'information, du conseil et de l'assistance gratuite et individuelle aux propriétaires sur l'ensemble des volets opérationnels (technique, administratif, financier, social...) afin de définir avec eux un projet cohérent de réhabilitation, tenant compte de l'état extérieur de leur immeuble et du confort intérieur, le tout dans une logique de valorisation architecturale et patrimoniale.

Dans le cadre des opérations de réhabilitation, l'accompagnement portera sur les points suivants :

- Etude de faisabilité et optimisation du programme de réhabilitation
- Réalisation des évaluations énergétiques avant et après travaux
- Analyse des devis d'entreprise
- Simulations financières de l'opération, avec évaluation des loyers après travaux pour les propriétaires bailleurs
- Etablissement des plans de financements à l'appui des aides publiques correspondantes
- Etudes de recherche de solvabilité des propriétaires occupants et accédants
- Recherche de financements complémentaires
- Assistance générale au montage du dossier de demande de subventions (du dépôt du dossier au paiement de la subvention)

Missions d'accompagnement social

Etroitement lié au volet lutte contre l'habitat indigne, il s'agit d'accompagner les habitants dans leur démarche avec la mise en place de mesures liées au logement et adaptées à leur situation.

Le titulaire assurera la remontée d'information sur des problématiques sociales et sanitaires en lien avec les élus et les travailleurs sociaux. Il accompagnera, le cas échéant, les démarches de relogement.

Il assurera la coordination avec l'ensemble des acteurs sociaux du secteur (DDASS, CCAS, travailleurs sociaux, ...).

Missions de Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Sur la base de signalements, le prestataire effectuera le repérage de l'habitat non décent et/ou indigne et apportera une assistance au montage des actions coercitives :

- Diagnostic des logements dégradés

- Chaque situation identifiée donnera lieu à une visite du logement et/ou de l'immeuble, à l'établissement d'un diagnostic socio-technique.
- Assistance aux organismes et collectivités pour le montage des procédures en matière de péril et d'insalubrité.
- Accompagnement des habitants, locataires et propriétaires dans leurs démarches, avec suivi social individualisé, en lien avec les travailleurs sociaux.
- Coordination des informations liées au suivi des différentes situations repérées sur le terrain par l'équipe opérationnelle et/ou signalées par le réseau des partenaires.

Un **Comité Technique de Suivi (CTS) qui s'inscrit dans le cadre du Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)**, composé de l'ensemble des intervenants dans le traitement de l'habitat indigne, sera animé par l'équipe FAÇONÉO. Ce Comité analysera les différents dossiers et recherchera les procédures les mieux adaptées au règlement de chaque situation.

La coordination des informations liées aux différentes situations repérées sera assurée par la SPL.

Missions d'aide à la décision auprès des communes :

La SPL s'attachera à relier les actions menées auprès des propriétaires d'immeubles notamment celles relatives à l'habitat, avec les interventions définies et/ou conduites par les communes et plus particulièrement en accompagnement des projets urbains (aménagement, actions commerciales, parcours piétons sécurisés, mise en valeur d'espaces publics, création d'équipements).

Pour faciliter les opérations de résorption de l'habitat indigne, de prévention des copropriétés fragiles et de lutte contre la précarité énergétique, la SPL assistera les collectivités dans les opérations de déclenchement et de suivi des mesures coercitives nécessaires, de mobilisation et de mise en œuvre des procédures adaptées.

Mission d'assistance à la Collectivité pour le développement des mesures en faveur de l'amélioration qualitative de l'habitat privé, individuel ou collectif

La SPL assistera la collectivité dans le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé aussi bien sur les centres urbains que sur les zones pavillonnaires afin de :

- Lutter contre la division abusive des maisons individuelles
- Permettre aux Collectivités de disposer de nouveaux outils pour maîtriser l'expansion des logements potentiellement indignes
- Prévenir les phénomènes de copropriétés dégradées et/ou fragiles – accompagner le dispositif habiter Mieux Copropriétés
- Remplacer les logements énergivores par des logements durables.

Dans l'objectif de remplacer des logements énergivores par des logements durables, la SPL développera des actions avec le réseau des intervenants présents sur le territoire, au travers, notamment, des plateformes de rénovation énergétique mises en place et des partenariats établis avec l'ALEC et l'ADIL.

Pour prévenir les phénomènes de copropriétés dégradées, la SPL FAÇONÉO assistera la Collectivité dans le cadre du dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC). Dans ce contexte, la SPL accompagnera notamment le dispositif « Habiter mieux copropriétés ».

D'une manière générale, FAÇONÉO participera, à la demande de la collectivité, aux actions relatives à l'amélioration du parc privé dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

Mission de coordination générale

Le prestataire assistera le Maître d'ouvrage dans la préparation des réunions des Comités techniques et du comité de pilotage et de suivi du PIG.

Bilans :

Façonéo établira, rédigera et présentera les rapports intermédiaires, les bilans annuels et le bilan final du PIG

Les bilans demandés devront faire ressortir et présenter les indicateurs suivants :

- Etat des engagements financiers en cours ;
- Etat récapitulatif des contacts avec les bénéficiaires et indiquant les niveaux d'avancement des projets (en cours, agréé, soldé, attribué,...) ;
- Bilan qualitatif des réhabilitations : niveaux de performance énergétique visés, niveau de performance énergétique atteint et analyse des difficultés rencontrées ;
- Etat récapitulatif des dossiers de logements insalubres, indécents, indignes et suites données.
- L'état sera traduit sur une cartographie qui permettra de localiser et d'apprécier la répartition géographique des logements ;
- Cartographie de la répartition géographique des demandes et des réalisations en faisant ressortir la typologie des logements et le type d'intervention en matière de performance énergétique.

Suivi des réalisations et consommation des crédits :

Le titulaire du marché établira si nécessaire des états trimestriels de consommation des crédits et d'avancement des dossiers.

2.3 Périmètre d'intervention

Le présent contrat s'applique à l'ensemble du Pays d'Aubagne et de l'Etoile couvert par le Programme d'Intérêt Général.

ARTICLE 3 – MODE D'EXECUTION DES ATTRIBUTIONS – RESPONSABILITE DU MANDATAIRE

Dans tous les contrats qu'il passe pour l'exécution de sa mission, le Mandataire devra avertir le cocontractant de ce qu'il agit en qualité de Mandataire du Maître d'ouvrage, et de ce qu'il n'est pas compétent pour la représenter en justice, tant en demande qu'en défense, y compris pour les actions contractuelles.

Le Mandataire est responsable de sa mission dans les conditions prévues au code civil et au code de la commande publique. De ce fait, il n'est tenu envers le Maître d'ouvrage que de la bonne exécution des attributions dont il a personnellement été chargé par celui-ci. Il a une obligation de moyens mais non de résultat.

ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU CONTRAT

Le Maître d'ouvrage notifiera au Mandataire le contrat de mandat signé.

Le présent contrat prendra effet à compter de la date de réception de sa notification et s'exécutera pendant une durée de 3 ans.

Le contrat de mandat pourra être reconduit pour la même durée que celle de la prolongation éventuelle du PIG ou sur décision expresse de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 5 – REMUNERATION FORFAITAIRE DE LA SPL

5.1 Montant de la rémunération :

Les parties conviennent que la rémunération de la SPL FAÇONÉO est fixée à 191 000 € Hors taxes par an.

5.2 Forme du prix :

Le prix ci-dessus convenu est ferme et forfaitaire.

5.3 Modalités de règlement :

Sous 30 jours à compter de la date de facturation.

5.4 Calendrier de règlement :

Le règlement des prestations interviendra mensuellement.

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION ET CONTROLE DE LA METROPOLE

6.1 Représentation du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

La SPL représentera la Collectivité à l'égard des tiers dans l'exercice des attributions qui lui seront confiées.

La SPL ne saurait prendre, sans l'accord du Maître d'Ouvrage, aucune décision pouvant entraîner le non-respect de ses missions. Toute modification éventuelle du contrat devra faire l'objet d'un avenant.

6.2 Contrôles Techniques et financiers par le Maître d'Ouvrage :

Il sera tenu régulièrement informé par la SPL de l'avancement de ses missions.

Il pourra faire procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utiles, pour s'assurer que les clauses du présent contrat sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

La SPL s'engage à participer à toutes réunions organisées par le Maître d'Ouvrage, ayant pour objet l'examen des questions relatives aux missions projetées.

La SPL devra rendre compte trimestriellement au Maître d’Ouvrage de l’avancement des différentes missions. Elle présentera :

- La liste des logements dégradés, repérés, leur suivi ainsi que les actions mises en œuvre
- La liste des propriétaires accompagnés et l’avancement de leurs dossiers. Ces éléments seront diffusés à l’ensemble des partenaires concernés,
- L’enveloppe prévisionnelle des subventions à engager et la consommation des crédits

Ces données seront présentées sous forme de tableaux de bord, mis à jour avant diffusion aux collectivités.

La SPL préparera, pour les périmètres concernés, les éléments à transmettre aux commissions locales de l’habitat.

Elle fera état des actions conduites auprès des communes.

ARTICLE 7 – PASSATION DES MARCHES PUBLICS

Les dispositions du code de la commande publique applicables à la Collectivité sont applicables au Mandataire pour ce qui concerne la passation des marchés conclus au nom et pour le compte de la collectivité dans les conditions particulières définies ci-dessous.

Pour la mise en œuvre des modalités de transmission électronique des candidatures et des offres en application des dispositions des textes précités, le mandataire aura recours à la plateforme de dématérialisation achatpublic.com

7.1 Mode de passation des marchés

Le Mandataire utilisera les procédures de mise en concurrence prévues par le code de la commande publique. Il remplira les obligations de mise en concurrence et de publicité suivant les seuils réglementaires.

En cas de procédure adaptée, le Mandataire appliquera les règles internes de publicité et de mise en concurrence fixées par la Métropole Aix Marseille Provence. Après accord du Maitre d’ouvrage sur la signature du marché par le mandataire, le Mandataire conclura le contrat.

7.2 Incidence financière du choix des cocontractants

S’il apparaît que les prix des offres des candidats retenus entraînent un dépassement de l’enveloppe financière prévisionnelle, le Mandataire devra en avertir le Maitre d’ouvrage. L’accord du Maitre d’ouvrage pour la signature du marché ne pourra alors être donné qu’après augmentation corrélative de l’enveloppe.

7.3 Rôle du Mandataire

Plus généralement, le Mandataire ouvrira les plis contenant les candidatures et les offres et en enregistrera le contenu et préparera les renseignements relatifs aux candidatures et aux offres pour l’analyse de celles-ci.

S’il le juge utile, le Mandataire est habilité à demander aux candidats de produire ou de compléter les pièces manquantes. Il procédera ensuite à l’analyse des candidatures et des offres. Il procédera à la

notification du rejet des candidatures et des offres et publiera les avis d'attribution en application de la réglementation en vigueur.

7.4 Signature du marché

Le mandataire procédera à la mise au point du marché, à son établissement et à sa signature après accord du Mandat, dans le respect des dispositions du code de la commande publique.

Les contrats devront indiquer que le Mandataire agit au nom et pour le compte du Mandant.

7.5 Transmission et notification

Le mandataire transmettra, s'il y a lieu, en application de l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales relatif au contrôle de légalité, au nom et pour le compte du mandat, les marchés signés par lui au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement dans lequel est situé le mandant. Il établira, signera, et transmettra, le rapport établi par lui conformément à l'article 2184 du code de la commande publique.

ARTICLE 8 – UTILISATION DES RESULTATS

8.1 Dispositions générales

Il est convenu entre les parties que les résultats, au sens du présent contrat, s'entendent des prestations réalisées, au jour de l'achèvement du présent contrat ou lors d'une résiliation anticipée, qu'elles aient ou non été payées par le Territoire.

8.2 Régime des droits

En contrepartie de la rémunération versée à la SPL, celle-ci cède à la Métropole, à titre non exclusif, pour la France et pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'elle détient ou qu'elle a obtenus de l'auteur sur les résultats du contrat.

Ces droits comprennent notamment :

- Le droit de reproduction des résultats : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique.
- Le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tous moyens de diffusion, notamment par voie d'exposition et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public, en particulier.
- Le droit d'adaptation : le droit d'adapter, de faire adapter ou d'autoriser un tiers à adapter les résultats, notamment en les modifiant par ajout, par suppression, par réorganisation ou retouche des différents éléments constitutifs du résultat, par fusion avec d'autres documents ou résultats issus du marché, par retouche du format des résultats, par traduction dans une autre langue, dans le respect du droit au respect de l'auteur et, ce, en une ou plusieurs fois.

-

ARTICLE 9 – RESILIATION :

9.1 Résiliation sans faute :

Le Maître d’Ouvrage pourra résilier le présent contrat pendant l’exécution des prestations, moyennant le respect d’un préavis de **6 mois**, sauf carence manifeste de la part de la SPL.

Dans tous les cas, La Collectivité devra régler immédiatement à la SPL la totalité des sommes qui lui sont dues à titre de rémunération pour la mission accomplie.

Elle devra assurer la continuation de tous les contrats par la SPL pour la réalisation de sa mission et faire son affaire des éventuelles indemnités dues pour la résiliation anticipée desdits contrats.

En outre, La SPL aura droit à une indemnité forfaitaire de 5% de la rémunération dont elle se trouve privée du fait de la résiliation anticipée du contrat, le cas échéant majorée dans le cas où la SPL justifie d’un préjudice supérieur.

9.2 Résiliation pour faute :

En cas de carence ou de faute caractérisée de la SPL, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 1 mois, le contrat pourra être résilié.

En cas de carence ou de faute caractérisée de la Métropole, la SPL pourra saisir le juge d’une demande en résiliation et/ou réparation du préjudice subi.

9.3 Autres cas de résiliation :

En cas de non respect par la SPL des obligations relatives à la fourniture des pièces prévues aux articles D 8222-5 ou D 8222-7 et 8 et D 8254-2 à 5 du code du travail et après mise en demeure restée infructueuse, le contrat pourra être résilié aux torts de la SPL sans que celle-ci puisse prétendre à indemnité.

La mise en demeure sera notifiée par écrit et assortie d’un délai. A défaut d’indication du délai, la SPL dispose de 8 jours à compter de la notification de la mise en demeure, pour satisfaire aux obligations de celle-ci et fournir les justificatifs exigés ou présenter ses observations.

En cas d’inexactitude des renseignements fournis par la SPL mentionnés aux articles D 8254-2 à 5 du code du travail, à la signature du contrat, celui-ci sera résilié sans mise en demeure à ses frais et risques.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

Le Mandataire doit justifier, au moyen d’une attestation portant mention de l’étendue de la garantie, qu’elle est titulaire d’une assurance de responsabilité civile professionnelle contractée auprès d’une compagnie d’assurance de solvabilité notoire, couvrant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber à quelque titre que ce soit, à raison des dommages de toute nature causés au tiers.

Cette garantie sera maintenue en vigueur pendant toute la durée du contrat.

Les polices d'assurance devront prévoir des montants de garantie suffisants pour la couverture des risques encourus et inclure les conséquences de toute solidarité.

La SPL FAÇONÉO s'engage à obtenir de ses sous-traitants la justification de souscriptions d'assurances garantissant leurs responsabilités dans les mêmes conditions que celles précisées ci-dessus.

Elle s'engage à maintenir les assurances requises en état de validité pour la durée de ses responsabilités.

ARTICLE 11 – ACTIONS EN JUSTICE

En aucun cas, le Mandataire ne pourra agir en justice, tant en demande qu'en défense, pour le compte de la Collectivité Mandante. Cette interdiction vise notamment les actions contractuelles.

ARTICLE 12 – CONTROLE TECHNIQUE PAR LA COLLECTIVITE

La Métropole Aix Marseille Provence sera tenue étroitement informée par le Mandataire du déroulement de sa mission. A ce titre, le Mandataire lui communiquera l'ensemble des comptes-rendus qu'il aura reçus.

Les représentants du Maître d'ouvrage pourront suivre la mission, participer à tout moment, et consulter les pièces techniques. Toutefois, ils ne pourront présenter leur observations qu'au Mandataire et non directement aux intervenants quels qu'ils soient.

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de faire procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses du contrat de mandat sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

ARTICLE 13 – CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER PAR LE MANDANT

Le Mandataire accompagnera toute demande de paiement des pièces justificatives correspondant aux dépenses engagées au nom et pour le compte du mandant.

En outre, pour permettre au mandant d'exercer son droit à son contrôle comptable, le Mandataire doit :

- Tenir les comptes des opérations réalisées pour le compte du Maître d'ouvrage dans le cadre du présent mandat d'une façon distincte de sa propre comptabilité ;
- Adresser au fur et à mesure du déroulement de la mission au mandant le récapitulatif des dépenses acquittées pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence, en spécifiant celles qui ont supporté la TVA qui sera isolée, ainsi qu'éventuellement les recettes encaissées pour son compte. Les copies des factures portant la mention de leur date de règlement seront jointes à l'appui de ce récapitulatif ;

- Remettre un état récapitulatif de toutes les dépenses et, le cas échéant, des recettes à l'achèvement de la mission.

A

ARTICLE 14 – LITIGES :

Le règlement de tout litige relatif à l'exécution du présent contrat sera porté devant la juridiction du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à Le

Pour La Métropole Aix Marseille Provence
Signature du mandant

.....

.....

.....

Pour la SPL FAÇONÉO
Signature du mandataire

Le Directeur Général

Philippe BARRAU