

**CONCESSION D'AMENAGEMENT RENOUVELLEMENT URBAIN
DES CENTRES ANCIENS
TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Année 2019**

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



Année 2019 – Les grandes tendances

La mission de repérage et le traitement de l’habitat dégradé qui a connu une accélération en 2018, s’est poursuivie en 2019, particulièrement dans la commune d’Aubagne.

Les immeubles frappés d’un arrêté de péril ont fait l’objet d’un suivi constant avec les services communaux. Plusieurs arrêtés de main levée de tout péril ont été pris à la suite des travaux entrepris par les propriétaires.

Le partenariat avec la CAF sur le volet décence a permis, notamment grâce aux mesures coercitives, d’accélérer la réalisation de travaux nécessaires.

Les habitants ont bénéficié d’un accompagnement social dans la durée.

Les projets de réhabilitation conduits dans le Pays d’Aubagne et de l’Etoile, faisant l’objet d’une demande de subvention, ont concerné 57 logements occupés par leur propriétaire. Ils portent sur l’amélioration des performances thermiques et/ou l’adaptation à la perte d’autonomie.

La réhabilitation complète du 1 place d’Amont, à Auriol, permettant la remise sur le marché de 3 logements à loyer social, a donné lieu à une inauguration le 28 mai dernier.

L’accompagnement du Conseil de territoire du Pays d’Aubagne dans les domaines de l’habitat privé a porté notamment sur l’assistance à l’élaboration du Programme d’Intérêt Général « réhabiliter, valoriser, éco-habiter » dont la mise en œuvre a été approuvée par le Conseil Métropolitain du 19 avril 2019.

Les opérations de requalification

- Aubagne – vente à un même investisseur des 2 immeubles 12 rue Rastègue et 4 rue Moussard, acquis par Façonéo par délégation du droit de préemption urbain, pour permettre la réalisation d’une opération de réhabilitation/reconfiguration.

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

En 2019, 57 logements sont concernés par un projet de réhabilitation bénéficiant d’aides de l’Anah. L’ensemble des dossiers a été déposé par des propriétaires occupants, essentiellement dans le péri-urbain.

A Auriol, la réhabilitation lourde d’un immeuble stratégique, conduite par un propriétaire privé dans le cadre de l’OPAH RU a été inaugurée en mai 2019.

L'année 2019, en détail

Le Contexte

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

Les missions du concessionnaire ont été réajustées dans l'avenant n°3 au traité de concession, afin de tenir compte des enjeux en matière de revitalisation des cœurs historiques du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, de revalorisation du parc de logement existant avec pour objectif prioritaire d'éradiquer l'habitat dégradé.

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

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

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

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

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

Bilan financier

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

Le bilan financier est établi à partir des données comptables arrêtées au 31/12/2019

- Un engagement prévisionnel de dépenses TTC de : 10 453 000 € sur toute la durée de la concession
- Le bilan présenté couvre une période se clôturant au 31 décembre 2019 ;
- **Un montant de dépenses cumulées de : 6 825 000€**
- **Pour un montant de recettes de : 7 517 000€**

Conformément à l'article 10.1 du traité de concession, il est fait état de la participation versée par le concédant en 2019, soit **807 500€**.

La quote-part des partenaires - anah-cdc-cd13 a été débloquée sur cette exercice alors qu'elle n'était plus été reversée depuis 2016 par la Métropole, il reste encore 476 147€ non versés à ce jour et neutralisés dans le bilan présenté.

BILAN CONCESSION PLAN DE TRESORERIE									
Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2019	2020	2021	2022	
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé							
A : 1022/110-Cessions	1 994	699	100	799	577	22	100	100	
A : 1022/902-Loyers	45	88		88	58	10	10	10	
A : 1022/903-Participation Collectivité	6 650	6 411		6 411	4 797	713	570	330	
A : 1022/904-Subventions Anah-Cg-Cr-CDC	1 329	1 329		1 329	1 329				
A : 1022/905-Financement Thirori									
A : 1022/610-Produits Financiers	2	1		1	0		0	0	
A : 1022/ Autres Produits		19		19	19				
A : 1022/ Aide à la réhabilitation	750	766		766		30			
Sous-total recettes	10 020	9 313	100	9 413	7 517	775	680	441	
B : 1022/109-Equipe Opérationnelle	-5 682	-5 914		-5 914	-4 473	-800	-452	-189	
B : 1022/110-Prestataires Diagnostic	-515	-482	-96	-578	-366	-80	-70	-62	
B : 1022/120-Etudes	-302	-174	-35	-209	-159	-35	-10	-5	
B : 1022/130-Communication Formation	-85	-66	-13	-79	-50	-13	-10	-5	
B : 1022/211-Foncier	-1 500	-1 081		-1 081	-881		-100	-100	
B : 1022/511-Frais Acquisition	-123	-61	-12	-73	-67		-3	-3	
B : 1022/512-Travaux	-1 000	-44	-9	-53	-23	-10	-10	-10	
B : 1022/513-Frais Liés aux Travaux	-30	-3	-1	-4	-4				
B : 1022/ Aide à la réhabilitation	-750	-766		-766	-753	-13			
B : 1022/600-Frais Commercialisation	-100	-6	-1	-7	-5	-2			
B : 1022/602-Divers	-156	-104	-21	-125	-42	-35	-34	-14	
B : 1022/701-Frais Financier Emprunts	-5	-4		-4		-1	-1	-1	
B : 1022/702-Frais Financiers Court Terme	-41	-41	0	-41	-2	-11	-20	-8	
B : 1022/802-TVA non Recuperable	-265	-265	265						
B : 1022/801-TVA à Payer									
Sous-total dépenses	-10 554	-9 010	-1 443	-10 453	-6 825	-1 000	-710	-398	
C : 1022/640-Credit TVA					1				
Trésorerie brute					693	468	438	481	

En 2019, les engagements se sont concentrés sur les lignes suivantes :

- Poursuite du suivi des dossiers de demande de subvention déposées dans le cadre des OPAH et OPAH RU jusqu'au paiement de l'ensemble des aides
- Gestion des aides à la réhabilitation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH 2012-2017
- Appui au Conseil de territoire pour le montage et le paiement de l'ingénierie des dispositifs opérationnels et le remboursement des aides à la réhabilitation auprès des différents financeurs (Anah, Département, Région, CDC)
- Montage des dossiers de demande de subvention des propriétaires du Pays d'Aubagne et de l'Etoile auprès de l'Anah et de la CARSAT
- Développement des actions liées au repérage et au traitement de l'habitat indigne ou dégradé
- Accompagnement des communes dans le cadre des procédures de péril et d'insalubrité
- Assistance au Conseil de territoire du Pays d'Aubagne dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la Pierre et des études en lien avec l'habitat
- Accompagnement du territoire dans l'élaboration du nouveau dispositif : PIG « réhabiliter, valoriser, éco-habiter »

Mission de coordination générale et pilotage de la concession

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

Pilotage de la concession

Dans les 12 communes :

L'accompagnement des communes s'est appuyée sur :

- Une information régulière des opérations conduites dans le domaine de l'amélioration de l'habitat : état d'avancement des dossiers de demande de subvention, des chantiers de réhabilitation, récapitulatif du repérage et du traitement de l'habitat dégradé et des actions engagées sur les plans social, technique et juridique.
- Une assistance technique dans les procédures liées aux pouvoirs de police du maire, notamment dans la gestion des périls et l'accompagnement des habitants, particulièrement soutenue en 2019.

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

Des réunions de cadrage sont organisées régulièrement avec le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Elles ont porté à la fois sur l'état d'avancement des opérations, les interventions prioritaires à conduire et le nouveau dispositif à mettre en place pour répondre à l'amélioration du parc existant de façon homogène.

Les priorités 2019 ont été les suivantes:

- La préparation de dossiers de demande de subventions à présenter à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) métropolitaine et une assistance à l'élaboration des documents liés à la délégation de compétence des aides à la Pierre dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile

- La participation à l'élaboration du Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) à l'échelle du territoire, notamment à travers l'établissement de la convention partenariale : privilégier la LHI, la précarité énergétique et la perte d'autonomie.
- Les interventions du concessionnaire dans le domaine des procédures de péril, particulièrement dans la commune d'Aubagne et celle de Roquevaire

Renforcement des outils d'action

Façonéo dispose depuis 2017 d'une habilitation de l'Anah des Bouches du Rhône et du Var afin de poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans leur projet de réhabilitation.

La convention avec la CARSAT, sur le volet « habitat et cadre de vie » a été étendue en 2017 à l'ensemble du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

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

Cette mission permet, notamment à travers les Commissions Techniques Partenariales Pour le Logement Décent (CTPLD) de mener des actions coercitives supplémentaires envers les propriétaires indécents, de favoriser le repérage de l'habitat dégradé et/ou indigne et de faire réaliser les travaux nécessaires.

Les opérations

Conformément à l'avenant n°3 au traité de concession, 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.

▪ Acquisition /amélioration

L'ajustement des modes d'intervention a conduit à concentrer les opérations sur les axes structurants du cœur historique et à accompagner leur mise en valeur par des micro opérations d'aménagement portant sur des restructurations de bâtiments et/ou de parcelles ciblés comme représentatifs.

C'est dans ce cadre, que les préemptions des 12 rue Rastègue, et 4 rue Moussard ont été réalisées à Aubagne.

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

La vente de cet immeuble est intervenue le 16 janvier 2019 pour un montant de 130 000 €.

Les travaux préparatoires à la restructuration du bâtiment ont été effectués dès le début de l'année.

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

La vente de l'immeuble a été signée le 16 janvier 2019 pour un montant de 110 000 €.

Dans le cadre de la requalification du cœur historique, ces 2 bâtiments ont été acquis par la même société - Immobilière VESTA.

ETAT DU FONCIER

Date	Vendeur	Notaire	Désignation	Superficie en m ²	Prix HT	TVA	TTC	
22/03/2007	COMMUNE AUBAGNE	SCP FRICKER	Acquisition Immeuble 15 Rue Domergue 77ca Aubagne	77	49 500,00	-	49 500,00	Bien vendu février 2014
			Frais de Notaire		1 078,06	-	1 078,06	
28/09/1999	BUISSON-BONIFAY	SCP FRICKER	Immeuble 3 Place Libération Cuges les Pins Frais de Notaire	55	29 727,56 1 438,42	- 195,13	29 727,56 1 633,55	Bien vendu Aout 2016
10/08/1999	BROCOLINI	SCP FRICKER	IMMEUBLE 10 Rue Liberté Aubagne Frais de Notaire	65	22 105,11 1 405,87	- 182,80	22 105,11 1 588,67	Bien sous compromis
19/03/2015	TESSEIRE	SCP COULOMB	Acquisition Immeuble 12 Rastégue Aubagne Provision notaire	284	220 000,00 4 700,00		220 000,00 4 700,00	Bien vendu janvier 2019
26/11/2015	CARDINALE	SCP COULOMB	Acquisition Immeuble 4 Rue Moussard Aubagne Provision notaire	193	150 000,00 3 500,00		150 000,00 3 500,00	Bien vendu janvier 2019
19/02/2016	SCI MORGANA	SCP COULOMB	Acquisition Immeuble 8 Rue Moussard Aubagne Provision notaire	83	100 000,00 2 750,00		100 000,00 2 750,00	Bien à la vente
28/09/2016	CHAUDASSEIGNE	SCP BENITA	Acquisition Immeuble 46 Boulevard Voltaire La Penne sur Huveaunee	148	120 000,00 2 546,93		120 000,00 2 546,93	Bien cédé Mars 2018
23/11/2016	SCI SYAB	SCP BENITA	Acquisition Immeuble 55 Allée Feuilleraie La Penne sur Huveaune	258	100 000,00 3 600,00		100 000,00 3 600,00	Bien cédé Mars 2018
08/11/2017	FAMILLE ET PROVEN	SCP EYROLLES	Acquisition Terrain 262 bd Voltaire La Penne sur Huveaune	49	10 000,00 1 700,00		10 000,00 1 700,00	Bien cédé Mars 2018
Total Acquisition				1 212	824 052	378	824 430	

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

Cette mission comporte l'accompagnement de l'initiative publique et privée, l'accompagnement social des habitants des centres anciens des communes. Elle repose sur un partenariat structuré dont l'organisation et les modes d'intervention facilitent la connaissance des dossiers et les prises de décision.

■ Le partenariat

L'équipe projet s'appuie sur un réseau de partenaires au niveau local, métropolitain et national : CCAS, services logements, ADAI 13, ADIL, CAF 13, CD 13, CD 83, REGION, CARSAT, DDTM, ARS, ANAH, DREAL, Compagnons Bâisseurs, ALEC...

Ce partenariat permet d'assurer le meilleur conseil aux habitants et aux communes par le partage des informations, le regroupement de compétences en matière d'habitat, l'étude partenariale des différentes situations rencontrées sur le Territoire.

■ L'accompagnement social des actions de renouvellement urbain

La visite du logement, la rencontre des occupants et la connaissance de leur situation permettent d'inscrire l'accompagnement social dans une vision globale qui dépasse le cadre de l'habitat. Les actions individualisées sont mises en œuvre dans la durée.

L'accompagnement des ménages, en particulier celui lié aux périls imminents avec évacuation des occupants, au lancement des procédures par la CAF, a connu, depuis 2018, une recrudescence avec la prise en compte de situations de plus en plus complexes.

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

Une assistance au Conseil de Territoire dans l'élaboration et le montage d'un nouveau dispositif en faveur de l'habitat privé : le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter »

A l'issue de l'étude d'évaluation des OPAH et OPAH-RU, dont les conclusions ont été présentées lors du Comité de pilotage du 15 mai 2018, Façonéo a assisté le Conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans la construction de ce dispositif partenarial défini à travers une convention opérationnelle qui comporte, notamment :

- les objectifs quantitatifs et qualitatifs
- les moyens à mettre en œuvre
- les engagements réciproques de chacun des partenaires financiers que sont l'Anah, le Conseil Régional, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, et la Métropole

Le PIG « réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter » qui couvre l'ensemble du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, privilégie la lutte contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, la remise sur le marché locatif social de logements vacants.

Sa mise en œuvre est attendue dès le premier trimestre 2020, pour une période initiale de 3 ans.

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

Depuis l'achèvement des 2 dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH couvrant les centres anciens des 12 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, le suivi des dossiers de demande de subvention et l'accompagnement des propriétaires se poursuit jusqu'au paiement de l'ensemble des aides (Anah, Métropole/CT4, Département, Région).

Conformément à l'avenant n°3 au Traité de concession, les actions ont été recentrées sur la requalification de bâtiments qui, par leur situation, le potentiel de création de nouveaux logements, leur architecture, pouvaient représenter des références et contribuer à la valorisation du cœur historique. C'est dans ce cadre que Façonéo a accompagné l'initiative privée pour le montage du projet et du dossier de subvention pour la revalorisation globale d'immeubles stratégiques très dégradés. Le bâtiment situé 1 place d'Amont à Auriol entre dans ce cadre.

Une inauguration attendue avec la création de 3 nouveaux logements à loyer social

Le 28 mai 2019, le propriétaire du 1 place d'Amont à Auriol a ouvert les portes de son immeuble et des 4 logements qui le composent.

Cette opération de réhabilitation a été subventionnée par le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, l'Anah, la Région Sud et le Département des Bouches du Rhône dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain pilotée par Façonéo.

Accompagné dans le montage de son projet et du dossier de demande de subvention depuis 2013 par l'équipe Renouvellement Urbain de la SEM Façonéo, le propriétaire a fait appel à un architecte afin de répondre aux objectifs de qualité demandés : une conception nouvelle des logements, des travaux lourds pour assurer la pérennité du bâtiment, des performances énergétiques permettant des gains énergétiques de plus de 60 %, des loyers sociaux pour 3 T3.

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

Depuis mai 2017, l'ensemble du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est soumis aux règles du secteur diffus. Les travaux engagés par les propriétaires bénéficient de subventions allouées par l'Anah et éventuellement des Caisses de retraite.

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

En 2019 les opérations de réhabilitation ont été centrées sur la recherche de sobriété énergétique et des aménagements permettant le maintien à domicile des personnes qui le souhaitent

L'enveloppe de crédit consommée en 2019 s'élève à 337 501 € pour les travaux et à 25 346 € pour le Programme Habiter Mieux. Les demandes de subventions ont porté sur 57 logements occupés par leur propriétaire.

Consommation de crédits 2019 – Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile	
Enveloppe travaux consommée (hors primes et AMO)	337 501 €

L'enveloppe engagée pour les projets de réhabilitation se décompose comme suit :

- **337 501 €** au titre des travaux de réhabilitation
- **25 346 €** au titre du programme Habiter mieux

Les crédits alloués au Programme Habiter Mieux se répartissent ainsi :

- Primes Habiter Mieux : 21 994 €
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : 3 352 €

L'ensemble des logements concernés par une réhabilitation aidée par l'Anah appartient à des propriétaires occupants.

Le montage des dossiers émanant de propriétaires bailleurs, concernant principalement des logements anciens situés dans les cœurs historiques (une douzaine) n'est pas allé jusqu'à son terme par abandon du projet ou réalisation des travaux sans subvention.

Les propriétaires occupants

Propriétaires Occupants (PO) DIFFUS	Nombre de logements aidés	Montant travaux éligibles par l'Anah	Montant total subventions Anah
	57	769 768 €	362 847 €
PO ressources très modestes	34	521 757 €	263 174 €

PO ressources modestes	23	248 011 €	99 673 €
------------------------	-----------	------------------	-----------------

Parmi les dossiers engagés par l'Anah en 2019, 45 ont concerné les économies d'énergie, 12 des travaux d'autonomie (majoritairement l'adaptation des salles de bains).

32 dossiers portent sur des travaux simples au sens de la nomenclature de l'Anah (Habiter Mieux Agilité) pour un montant total de subventions de 142 709 €. Un de ces dossiers cumule économie d'énergie et autonomie.

25 propriétaires ont déposé leur dossier sans assistance (dossiers Habiter Mieux Agilité).

Les propriétaires bailleurs

En 2019, les propriétaires bailleurs n'ont déposé aucun dossier de demande de subvention auprès des différents opérateurs habilités à les accompagner. En cours d'année, des dossiers de réhabilitation globale de logements ou immeubles, étaient en cours de montage. Les propriétaires ont abandonné leur projet ou réalisé les travaux sans subvention (aides jugées insuffisantes eu égard au programme des travaux, loyers plafonnés estimés trop inférieurs aux loyers libres).

Par ailleurs, des copropriétaires bailleurs ont sollicité des financements pour répondre à la nécessité d'assurer la stabilité de leur bien et sa pérennité (intervention sur la structure des planchers et de la charpente), travaux qui ne sont pas éligibles seuls aux subventions de l'Anah.

Les actions par type d'intervention

Propriétaires Occupants	DIFFUS – Pays d'Aubagne et de l'Etoile		
	Nombre logements	Montant travaux éligibles par l'Anah	Total subvention Anah
HI	-	-	-
TD	-	-	-
Energie	45	663 124 €	307 360 €
Autonomie	12	106 644 €	55 487 €
Total	57	769 768 €	362 847 €

HI : Habitat Indigne

TD : Très dégradé

Lutte contre la précarité énergétique

La prime Habiter Mieux attribuée aux Propriétaires occupants lorsque les travaux envisagés permettent un gain énergétique supérieur à 25 % a concerné, en 2019, **13 logements**. Le montant des travaux subventionnables représente 303 437 € pour un montant d'aides de 164 651 €

La grande majorité des **32 dossiers** classés dans la catégorie « travaux simples » concernent le changement de chaudière ou l'installation d'une pompe à chaleur. Le montant des travaux éligibles par l'Anah s'élève à 359 687 € et celui des aides se monte à 142 709 €.

3 Dossiers qui sont comptabilisés dans la catégorie Economie d'Energie, englobent également des travaux liés à la perte d'autonomie, notamment à travers l'adaptation des salles de bains. Ils ont bénéficié de 42 006€ d'aides pour un montant de travaux éligibles par l'Anah de 70 930 €.

Adaptation au handicap et Maintien à domicile

En 2019, **12** logements situés majoritairement dans des maisons individuelles ont bénéficié d'aides pour travaux d'autonomie ou de maintien à domicile, pour un montant de subvention Anah de 55 487 € correspondant à 106 644 € de travaux éligibles. Il s'agit, prioritairement d'adapter les salles de bains à la perte d'autonomie avec l'installation de douches à l'italienne à la place des baignoires.

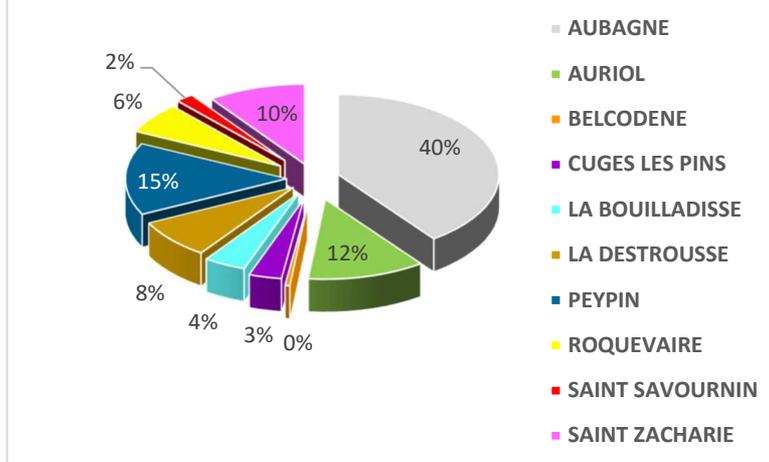
Répartition des aides de l'Anah par commune

Le montant total des subventions Anah engagées en 2019 s'élève à **362 847 €** pour les travaux et **25 346 €** de primes Habiter Mieux (y compris AMO).

Année 2019	Nombre logements aidés	Montant des travaux éligibles par l'Anah (HT)	Montant total Subvention Anah
AUBAGNE	24	245 828€	144 715€
AURIOL	7	106 356€	42 883 €
BELCODENE	1	5 003 €	1 751 €
CUGES LES PINS	2	26 423 €	11 923€
LA BOUILLADISSE	2	37 275 €	15 270 €
LA DESTROUSSE	5	65 775 €	28 883 €
PEYPIN	6	110 398 €	52 780 €
ROQUEVAIRE	4	63 876 €	22 577 €
SAINT SAVOURNIN	2	20 599 €	6 541 €
SAINT ZACHARIE	4	88 235 €	35 524 €
Total	57	769 768 €	362 847 €

Les subventions se répartissent dans 10 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cuges les Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin, Roquevaire, Saint Savournin et Saint Zacharie.

Répartition des aides de l'Anah par commune Année 2019



Caractéristiques des logements aidés par commune

	Logements aidés	POM	POTM	Travaux éligibles (HT) POM	Total aides (Anah) POM	Travaux éligibles (HT) POTM	Total aides (Anah) POTM
Aubagne	24	5	19	32 988 €	13 010 €	212 840 €	131 705 €
Auriol	7	6	1	90 569 €	34 990 €	15 787 €	7 893 €
Belcodène	1	1	-	5 003 €	1 751 €	-	-
Cuges les Pins	2	2	-	26 424 €	11 923 €	-	-
La Bouilladisse	2	1	1	11 749 €	4 112 €	25 526 €	11 158 €
La Destrousse	5	1	4	4 224 €	1 478 €	61 551 €	27 405 €
Peypin	6	2	4	16 301 €	8 485 €	94 097 €	44 295 €
Roquevaire	4	1	3	7 429 €	2 600 €	56 447 €	19 977 €
Saint Savournin	2	1	1	13 270 €	2 800 €	7 329 €	3 741 €
St Zacharie	4	3	1	40 055 €	18 524 €	48 180 €	17 000 €
Total	57	23	34	248 012 €	99 673 €	521 757 €	263 174 €

Les aides de la CARSAT

Dans le cadre du partenariat mis en place avec la CARSAT, 13 propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide sur le volet « habitat et cadre de vie ». 9 ont pu cumuler les aides de l'Anah et de la CARSAT, 4 ont perçu uniquement une aide de la caisse de retraite. Les dossiers se répartissent comme suit :
 7 concernent des travaux d'économie d'énergie (4 à Aubagne, 2 à Peypin et 1 à la Bouilladisse)
 6 concernent des travaux liés au maintien à domicile (5 à Aubagne et 1 à St Zacharie)
 Le montant total des aides allouées en 2019 par la CARSAT s'élève à 25 756 euros.

Le repérage et le traitement de l'habitat dégradé,

L'habitat dégradé est toujours au cœur des actions à conduire particulièrement dans les centres anciens

Les missions dans ce domaine, de plus en plus structurées grâce à la mise en œuvre de nouvelles actions, ont toujours été indissociables de l'objectif de revitalisation des cœurs de ville et village.

Ces missions très soutenues en 2018, notamment avec la recrudescence des désordres structurels touchant le bâti ancien, se sont poursuivies au même rythme en 2019.

L'année écoulée a permis à plusieurs propriétaires de conduire les travaux prescrits et aux communes de prendre les arrêtés de main levée des périls correspondants.

Un réseau d'acteurs et des actions concertées

Le repérage et le traitement de l'habitat dégradé constitue une mission centrale, conduite dans la durée. Elle s'inscrit dans les actions menées par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) porté par la DDTM, avec la création d'un guichet unique de traitement des signalements.

Dans ce contexte Façonéo coordonne les informations liées au suivi des différentes situations repérées sur le terrain par l'équipe opérationnelle et/ou signalées par le réseau des partenaires présents sur le territoire.

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

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

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

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

En 2019, Façonéo a réalisé, dans les périmètres des centres anciens : **91** interventions concernant des logements ou des immeubles entiers.

56 accompagnements relatifs à des **logements** locatifs (**37** visites), y compris le suivi des situations signalées antérieurement.

35 interventions globales dans les **bâtiments identifiés comme présentant un potentiel danger** (29 immeubles, 28 visites à Aubagne - 6 immeubles, 1 visite à Roquevaire).

Les situations individuelles dans les cœurs historiques se répartissent comme suit : 25 à Aubagne (20 visites dont 8 avec l'ARS), 4 à Auriol (6 visites dont 1 avec l'ARS), 2 à Cadolive, 2 à Cuges les Pins (2

visites), 2 à la Destrousse (2 visites), 1 à Peypin, 19 à Roquevaire (7 visites dont 2 avec l'ARS), 1 à Saint Zacharie.

A la suite de ces actions, des travaux ont été projetés ou réalisés dans **21** logements (13 à Aubagne, 3 à Auriol, 1 à Cuges les Pins, 4 à Roquevaire. Ces situations individuelles ont permis de relever également des désordres touchant à la structure des bâtiments et ainsi permettre la programmation et/ou l'engagement des travaux susceptibles d'assurer la pérennité des bâtiments, c'est le cas pour 7 immeubles à Aubagne.

29 bâtiments à Aubagne (**28** visites) ont fait l'objet d'interventions, parfois urgentes, dans le cadre de suspicion de périls. Ces situations étayées de rapports techniques ont fait l'objet d'accompagnement social spécifique dans la durée

L'objectif de ce repérage réside dans la conduite d'actions de prévention des risques, à travers la réalisation de diagnostics structurels accompagnés de préconisations pour aboutir à l'engagement des travaux nécessaires.

Sur ces 29 immeubles, 14 nouvelles situations, qui ont débouché sur des travaux projetés, en cours de réalisation ou achevés dans 21 bâtiments. Ces travaux peuvent concerner la sécurisation du bâtiment et/ou la mise en œuvre d'un chantier plus global permettant d'assurer la pérennité de l'immeuble

A Roquevaire, Sur les **6** bâtiments frappés d'arrêtés de périls, 5 ont fait l'objet de travaux.

En 2019, l'ensemble des actions conduites et le suivi des situations ont débouché sur :

- **7 arrêtés de périls graves et imminents** : à Aubagne (18 Cours Maréchal Foch, 10 rue Jeu de Ballon, 12 rue Jeu de Ballon, 4 rue du Lion, 17 rue Martinot, 20 rue de la République, 81 rue de la République)
- **3 arrêtés de péril ordinaire** : (16 Cours Maréchal Foch, 17 rue Laget/6bis rue de l'Huveaune, 12 rue Martinot ;
- **1 arrêté d'insalubrité réparable** (2 bis rue du Lion/1 rue du Four à Aubagne)
- 1 arrêté de fin d'état d'insalubrité (2 bis rue du Lion/1 rue du Four à Aubagne)
- **7 mains levées de tout péril** (10 rue Jeu de Ballon, 8 rue Rastègue, 46 rue de la République, 4 rue E. Rougier à Aubagne – 13 rue Maréchal Foch, 4 rue Longue, 6 rue Longue à Roquevaire)
- **7 mains levées de péril imminent – passage en péril ordinaire** (4bis Cours Foch, 12 rue Jeu de Ballon, 8 rue Rastègue, 16 rue Rastègue, 20 rue de la République, 81 rue de la République à Aubagne - 8 rue Longue à Roquevaire)

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

Au cours de l'année 2019, Façonéo a été mandatée par la CAF pour 22 visites de diagnostic initial, 3 médiations et 2 visites de contrôle après travaux.

Dans le centre ancien, 14 logements ont été concernés par un diagnostic initial, 2 par une médiation, 2 par une visite de contrôle après travaux.

L'accompagnement social

En 2019, l'accompagnement des habitants a suivi le même rythme qu'en 2018. Cette année a été marquée par des situations complexes, des relogements des familles suivies dans le cadre de l'habitat dégradé à hauteur de 30% (70% en 2018.)

L'ADAI 13, au sein de l'équipe projet de Façonéo, a pris en 2019, 392 contacts par courrier ou par téléphone.

15 diagnostics sociaux ont été établis, en lien avec le référent social généraliste. Un accompagnement approfondi a été mis en place auprès de 12 familles.

Le référent social de Façonéo a rencontré 18 locataires dans l'année ; parmi ces ménages, 9 familles disposent d'un suivi dans la durée (2 depuis 2015, 1 depuis 2016, 6 depuis 2018).

Sur les 18 situations traitées en 2019, en direct ou en partenariat avec les travailleurs sociaux, 18 concernent également une demande de logement social.

Dans le courant de l'année 2019, 5 familles ont été relogées, 4 dans le parc social et 1 dans le parc privé.

Sur les 5 ménages relogés :

- Une famille a été relogée sur le contingent de la Mairie de Roquevaire.
- Deux familles ont été relogées sur le contingent de la Mairie d'Aubagne (une dans le cadre d'une expulsion locative arrivée à terme, l'autre suite au péril imminent de son immeuble).
- Une personne a signé un bail avec un propriétaire privé qui a réhabilité un logement du centre ancien d'Aubagne dans le cadre de l'OPAH RU avec demande de subvention (loyer intermédiaire)
- Une famille a signé son bail suite à une proposition de logement à Carnoux en Provence, par la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale) sur le motif « Procédure habitat indigne pour l'Etat ». Après passage au CODERST, l'insalubrité remédiable du logement a été reconnue, avec interdiction immédiate d'habiter.

Trois des ménages accompagnés depuis 2018 n'ont pas encore accédé à une situation satisfaisante (travaux réalisés insuffisants ou relogement pérenne).

Une famille rencontrée en 2015 s'est à nouveau manifestée pour signaler des dysfonctionnements touchant le même logement.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat non décent portée par la CAF, 5 dossiers ont fait l'objet d'une procédure de conservation des Allocations Logement :

- Trois familles ont été relogées avant la levée de la conservation des Allocations logement, les travaux prescrits n'ayant pas été réalisés par le propriétaire.
- Une famille a maintenu sa demande de relogement dans le parc social, bien que le propriétaire ait effectué les travaux nécessaires à la levée de l'indécence.
- Un ménage, après évacuation de son logement dans le cadre d'un péril imminent, est retourné dans les lieux après travaux et levée du péril. Elle souhaite accéder à un logement dans le parc social.

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

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

- l'élaboration des documents ayant trait à l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation (Programmes d'Action) et du rapport d'activité de la délégation des aides à la pierre
- le montage administratif des procédures à l'échelle du territoire,
- l'établissement de l'ordre du jour des demandes de subvention des logements situés dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile à présenter en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat - CLAH ainsi que le rapport d'activités annuel correspondant
- l'accompagnement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans l'élaboration du nouveau dispositif de PIG

La gestion administrative, financière et comptable de l'opération

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

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

