

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

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Année 2020**

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



Année 2020 – Les grandes tendances

Une continuité de l'activité pendant la durée du confinement

Dans une organisation adaptée au contexte de crise sanitaire, le partenariat mis en place a permis la poursuite du conseil aux habitants et aux communes par le partage des informations et le regroupement de compétences en matière d'habitat. Les Contacts avec l'ensemble des services et organismes ont été renforcés afin d'échanger sur les modes opératoires à mettre en place. Le suivi social et technique des dossiers en cours a été assuré par voie électronique et/ou entretiens téléphoniques.

Un nouveau dispositif en faveur du parc privé

Afin d'accompagner la réhabilitation du parc privé dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile, un nouveau dispositif est opérationnel depuis le 16 novembre 2020 :

Le **Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter »** qui 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 de logements vacants en loyer conventionné social.

Des projets de réhabilitation accompagnés pour mieux vivre dans son logement et dans son environnement quotidien

En 2020, 19 propriétaires occupants ont bénéficié de subventions pour réhabiliter leur bien – Le contexte sanitaire a eu un impact fort sur la diminution des chantiers et le nombre de logements améliorés sur le territoire. Un des logements aidés a été engagé au titre du Programme d'Intérêt Général.

Au 31 décembre, 54 propriétaires ont déjà sollicité les équipes de Façonéo pour concrétiser leur projet en 2021 dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) nouvellement mis en œuvre.

Résorber l'habitat dégradé, des actions quotidiennes et partenariales, dans l'urgence et dans la durée

85 situations, dont 78 dans les centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, ont fait l'objet d'une intervention concertée et/ou d'une information partagée.

Ces situations ont porté sur des désordres constatés dans 45 logements relevant principalement de la non-décence et dans 38 bâtiments touchés par un problème structurel. Elles recouvrent différentes catégories : non-décence, insalubrité, péril qui reposent sur des procédures spécifiques.

L'élaboration d'un protocole de visite à domicile

Afin de réaliser les visites à domicile en toute sécurité pour les occupants et les visiteurs, le service renouvellement urbain a élaboré une charte transmise pour accord avant tout déplacement.

L'année 2020, en détail

Rappel du contexte

La Métropole Aix-Marseille Provence a reconduit la Concession de renouvellement urbain des centres anciens 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 de réhabilitation de l'habitat privé**
Dans les périmètres des centres anciens des 12 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Le concessionnaire :
 - Poursuit l'assistance aux propriétaires dont les opérations de réhabilitation ont été engagées dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH,
 - Accompagne les propriétaires, 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 assure la 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 Euros 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 31/12/2020

- Un engagement prévisionnel de dépenses TTC de : 8 955 000 € sur toute la durée de la concession
- Le bilan présenté couvre une période se clôturant au 31 décembre 2020 ;
- **Un montant de dépenses cumulées de : 7 760 000€**
- **Pour un montant de recettes de : 8 140 000€**

| BILAN CONCESSION PLAN DE TRESORERIE | | | | | | | |
|--|----------------|------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Désignation lignes budgétaires | HT | HT | TVA | TTC | A fin 2020 | 2021 | 2022 |
| En Kilo Euros | Budget préc. | Budget actualisé | | | | | |
| A: 1022/110-Cessions | 1 994 | 599 | 100 | 699 | 577 | | 122 |
| A: 1022/902-Loyers | 45 | 76 | | 76 | 64 | 6 | 6 |
| A: 1022/903-Participation Collectivité | 6 650 | 6 363 | | 6 363 | 5 415 | 618 | 330 |
| A: 1022/904-Subventions Anah-Cg-Cr-CDC | 1 329 | 1 329 | | 1 329 | 1 329 | | |
| A: 1022/905-Financement Thirori | 0 | 0 | | 0 | | | |
| A: 1022/610-Produits Financiers | 2 | 0 | | 0 | | | |
| A: 1022/ Autres Produits | | 19 | | 19 | 19 | | |
| A: 1022/ Aide à la réhabilitation | 750 | 736 | | 736 | 736 | | |
| Sous-total recettes | 10 020 | 9 122 | 100 | 9 222 | 8 140 | 624 | 458 |
| B: 1022/109-Equipe Opérationnelle | -5 682 | -5 986 | 0 | -5 986 | -5 345 | -452 | -189 |
| B: 1022/110-Prestataires Diagnostic | -515 | -441 | -88 | -529 | -397 | -70 | -62 |
| B: 1022/120-Etudes | -302 | -171 | -34 | -205 | -190 | -10 | -5 |
| B: 1022/130-Communication Formation | -85 | -61 | -12 | -74 | -50 | -13 | -10 |
| B: 1022/211-Foncier | -1 500 | -884 | | -884 | -882 | -1 | -1 |
| B: 1022/511-Frais Acquisition | -123 | -56 | -11 | -67 | -67 | | |
| B: 1022/512-Travaux | -1 000 | -36 | -7 | -43 | -23 | -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 | -103 | -21 | -124 | -42 | -35 | -47 |
| B: 1022/701-Frais Financier Emprunts | -5 | 0 | | 0 | | | |
| B: 1022/702-Frais Financiers Court Terme | -41 | -2 | | -2 | -2 | | |
| B: 1022/802-TVA non Recuperable | -265 | -265 | | -265 | | | |
| B: 1022/801-TVA à Payer | | | | | | | |
| Sous-total dépenses | -10 554 | -8 780 | -175 | -8 955 | -7 760 | -606 | -324 |
| C: 1022/640-Credit TVA | 0 | 0 | | | | | |
| Trésorerie brute | | | | | 380 | 398 | 532 |

En 2020, les engagements se sont concentrés sur les lignes suivantes :

- Gestion des aides à la réhabilitation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH 2012-2017
- Clôture des OPAH et OPAH RU 2012-2017
- 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
- Poursuite des actions liées au repérage et au traitement de l'habitat indigne ou dégradé
- Accompagnement des communes dans le domaine de l'habitat privé
- Assistance au Conseil de territoire du Pays d'Aubagne dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la Pierre et des études en lien avec l'habitat
- Accompagnement du Territoire dans la mise en œuvre du nouveau dispositif : PIG « réhabiliter, valoriser, éco-habiter » en relation avec la concession

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 appuyé sur :

- Une information régulière sur les 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. Un bilan des interventions est adressé trimestriellement à chaque commune du Territoire
- Une assistance technique dans les domaines touchant à l'habitat privé et à l'accompagnement des habitants.
- Un appui complémentaire lié à la non-décence des logements à travers une convention avec la CAF

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 portent à la fois sur l'état d'avancement des opérations, les interventions prioritaires à conduire et la mise en œuvre du nouveau dispositif PIG pour répondre à l'amélioration du parc existant en tenant compte des particularités des centres anciens.

Les priorités 2020 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 mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) à l'échelle du Territoire, et sa prise en compte dans les cœurs historiques : privilégier la LHI, la précarité énergétique et la perte d'autonomie.

- Les interventions du concessionnaire dans le domaine des procédures de péril, particulièrement dans les communes d’Aubagne, de Roquevaire et d’Auriol

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 » couvre l’ensemble du Pays d’Aubagne et de l’Etoile.

Façonéo a été confirmé en 2020 dans son rôle d’opérateur auprès de la CAF pour réaliser 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.

La Société immobilière VESTA a acquis ces 2 immeubles en 2019 afin d’engager une réhabilitation globale et contribuer ainsi à la requalification du cœur historique d’Aubagne

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

Les travaux de réhabilitation ont été achevés en 2020.

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

La date de démarrage du chantier est fixée au 1^{er} trimestre 2021.

ETAT DU FONCIER

SEM FACONEO

OPERATION 1015 : Concession RU CENTRES ANCIENS
ACQUISITIONS

Contrôle sommier foncier - "RU CENTRE ANCIENS"

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

Afin d'être en mesure de réaliser, en toute sécurité, les visites des logements dans le cadre des demandes de subvention et de l'habitat dégradé dès la sortie du confinement – Façonéo a mis en place un KIT protocole de visite, établi un questionnaire/évaluation des situations et élaboré une charte co-signée par les propriétaires ou locataires et Façonéo.

■ 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

Façonéo a accompagné le Conseil de Territoire dans l'élaboration, le montage d'un nouveau dispositif en faveur de l'habitat privé : le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter » depuis la fin des OPAH RU et OPAH en 2017. Cette assistance a débouché sur la rédaction d'une convention partenariale qui a été approuvée par Métropole Aix Marseille Provence le 19 décembre 2019.

La date de démarrage a été fixée au 16 novembre 2020, pour une durée initiale de 3 ans, après signature de la convention par tous les partenaires financiers : MAPM – Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, l'Anah, le CD13 et la Région Sud.

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).

Si les 2 dispositifs ont été clôturés officiellement le 9 juillet 2020, les projets en cours ont été poursuivis. La réhabilitation globale de 2 logements situés à Roquevaire a été achevée au cours de l'année, permettant à terme de remettre sur le marché 2 appartements vacants à loyer conventionné social.

Le Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter

Le PIG repose sur un dispositif partenarial construit avec l'Etat, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah), la Métropole Aix Marseille Provence – CT4, le Département des Bouches du Rhône et la Région Sud.

La commune de Saint Zacharie, située dans le département du Var, pourra bénéficier également des aides du département 83, non signataire de la convention partenariale, selon ses propres règles.

Les aides attribuées aux propriétaires sont différenciées selon l'adresse du bien concerné, à l'intérieur du périmètre du centre ancien de la Commune ou à l'extérieur.

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.

La SPL Façonéo, s'est vu confier par la Métropole Aix Marseille Provence – Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile un mandat pour le suivi-animation du dispositif de PIG pour une durée de 3 ans. Les objectifs quantitatifs retenus avec l'ensemble des partenaires et des communes portent sur la réhabilitation de **180 logements en 3 ans** :

- **120 logements occupés par leur propriétaire**
- **60 logements détenus par des propriétaires bailleurs, soumis au régime de la location.**

Ce nouveau dispositif devrait permettre :

- D'agir de façon homogène sur l'ensemble du territoire en matière d'éradication de l'habitat indigne, de lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique,
- De reconquérir le parc existant vacant ;
- De développer une nouvelle offre abordable de qualité, poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, participer au repérage des copropriétés en difficulté et d'apporter une aide spécifique aux copropriétaires occupants modestes et très modestes ;
- De donner une nouvelle impulsion à la requalification des centres anciens avec des actions en faveur du maintien du commerce, de l'amélioration du cadre de vie...

Le Programme d'Intérêt Général est entré en phase opérationnelle le 16 novembre 2020 pour une durée initiale de 3 ans.

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 » suivant la définition de l'Anah. Les travaux engagés par les propriétaires ayant déposé leur demande de subvention à l'Anah après cette date, 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.

A partir du 16 novembre 2020, date de démarrage du programme d'Intérêt Général « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter », l'ensemble des dossiers de demande de subvention déposés par les propriétaires bailleurs ou occupants pourront bénéficier des aides spécifiques du nouveau dispositif émanant de multi-financeurs.

Les dossiers déposés avant le 16 novembre 2020 continueront à être instruits dans le cadre du « diffus ».

Dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 19 logements ont fait l'objet d'aides à la réhabilitation en 2020, pour un montant de travaux subventionnables de 288 301 € et l'engagement de 166 503 € de subventions par l'Anah.

Parmi les dossiers agréés par l'Anah, 15 concernent les économies d'énergie, 4 des travaux d'autonomie (majoritairement l'adaptation des salles de bains).

Le premier dossier, pris en compte dans le Programme d'Intérêt Général « réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter » porte sur des travaux liés au maintien à domicile.

En 2020 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 2020 s'élève à 166 503 €. Les demandes de subventions ont porté sur 19 logements.

Le montant des travaux éligibles par l'Anah s'élève à **288 301 €**

| Consommation de crédits 2020 – Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile | |
|---|--------------------|
| Enveloppe travaux consommée (hors primes Habiter Mieux) | 148 316 € € |

L'enveloppe globale engagée dans les Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) au cours de l'année 2020 se décompose comme suit :

- **148 316 €** au titre des travaux de réhabilitation
et
- **18 187 €** au titre des primes Habiter mieux

| Territoire Du Pays d'Aubagne et de l'Etoile | Nombre de logements aidés | Montant subvention travaux d'amélioration | Montant Aides Habiter Mieux (primes) |
|--|----------------------------------|--|---|
| Total général 2020 | 19 | 148 316 € | 18 187 € |

L'ensemble des logements concernés par les aides de l'Anah est occupé par leur propriétaire. Pour l'année écoulée, la crise sanitaire a entraîné le report ou l'annulation des travaux envisagés. De plus, la mise en œuvre d'un nouveau dispositif a incité certains propriétaires à attendre de connaître la date de démarrage avant de déposer leur dossier à l'Anah.

Les propriétaires bailleurs de logements, situés principalement dans les cœurs historiques, ont entrepris ou poursuivi l'élaboration de leur projet, afin de finaliser leur dossier dans le cadre du nouveau dispositif et ainsi bénéficier d'aides émanant de multi-financeurs.

Répartition des dossiers par secteur

| Secteur | Logements aidés | Montant travaux éligibles | Montant Total Subvention |
|--|------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| DIFFUS (dossiers déposés avant le 16/11/2020) | 18 | 283 506 € | 163 626 € |
| PIG Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter (dossiers déposés à partir du 16/11/2020) | 1 | 4 795 € | 2 877 € |
| Total | 19 | 288 301 € | 166 503 € |

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-8310-DE
Date de télétransmission : 25/11/2021
Date de réception préfecture : 25/11/2021

Les propriétaires occupants

| Propriétaires Occupants (PO) | Nombre de logements aidés | Montant travaux éligibles par l'Anah | Montant total subventions Anah |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| | 19 | 288 301 € | 166 503 € |
| PO très modestes | 16 | 264 323 € | 160 532 € |
| PO modestes | 3 | 23 978 € | 5 971 € |

Parmi les dossiers engagés par l'Anah en 2020, 15 ont concerné les économies d'énergie, 4 des travaux d'autonomie (majoritairement l'adaptation des salles de bains).

6 dossiers portent sur des travaux simples au sens de la nomenclature de l'Anah (Habiter Mieux Agilité) pour un montant total de travaux éligibles de 53 835 € et de subvention de 14 193 €.

Les actions par type d'intervention

| Propriétaires Occupants | DIFFUS | | | PIG Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter | | |
|-------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| | Nb logts | Travaux éligibles par l'Anah | Total subvention Anah | Nb Logts | Travaux éligibles par l'Anah | Total subvention Anah |
| HI | - | - | - | - | - | - |
| TD | - | - | - | - | - | - |
| Energie | 15 | 251 365 € | 145 118 € | - | - | - |
| Autonomie | 3 | 32 141 € | 18 508 € | 1 | 4 795 € | 2 877 € |
| Total | 18 | 283 506 € | 163 626 € | 1 | 4 795 € | 2 877 € |

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 35 % a concerné, en 2020, **15 logements**. Le montant des travaux subventionnables représente 251 365 € pour un montant d'aides de 145 118 €

Adaptation au handicap et Maintien à domicile

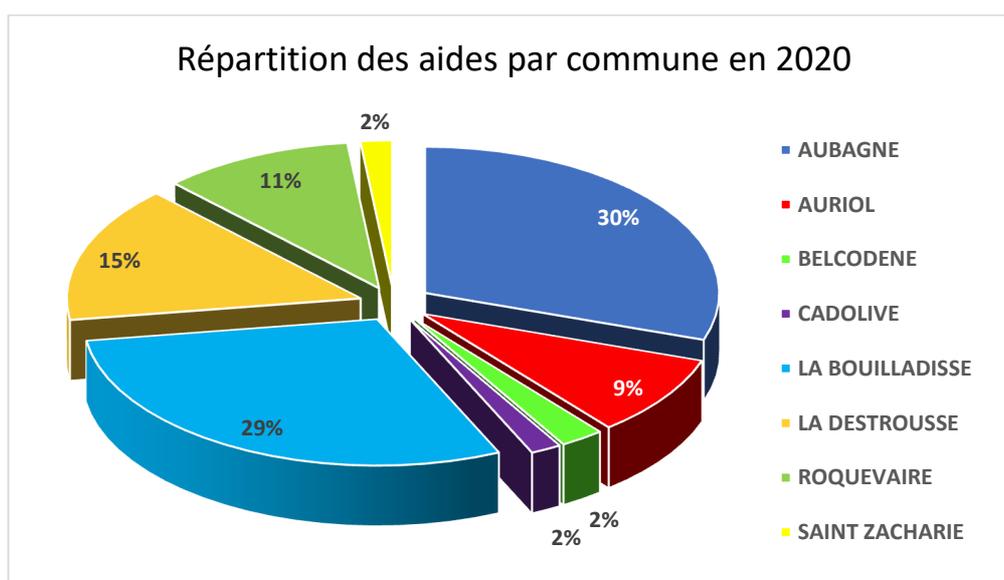
En 2020, **3** logements situés dans des maisons individuelles ont bénéficié d'aides pour travaux d'autonomie ou de maintien à domicile, pour un montant de subvention Anah de 18 508 € correspondant à 32 141 € de travaux éligibles. Il s'agit, prioritairement d'adapter les salles de bains à la perte d'autonomie 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 2020 s'élève à **143 316 €** pour les travaux et **18 187 €** de primes Habiter Mieux.

| Année 2020 | Nombre logements aidés | Montant des travaux éligibles par l'Anah (HT) | Montant total Subvention Anah |
|-----------------|------------------------|---|-------------------------------|
| AUBAGNE | 6 | 84 734 € | 50 286 € |
| AURIOL | 2 | 21 808 € | 14 861 € |
| BELCODENE | 1 | 13 168 € | 4 000 € |
| CADOLIVE | 1 | 16 398 € | 2 800 € |
| LA BOUILLADISSE | 5 | 85 269 € | 49 000 € |
| LA DESTROUSSE | 2 | 36 465 € | 25 147 € |
| ROQUEVAIRE | 1 | 25 664 € | 17 532 € |
| SAINT ZACHARIE | 1 | 4 795 € | 2 877 € |
| Total | 19 | 288 301 € | 166 503 € |

Les subventions se répartissent dans 8 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, La Bouilladisse, La Destrousse, Roquevaire et Saint Zacharie.



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 | 6 | 1 | 5 | 2 400 € | 840 € | 82 334 € | 49 446 € |
| Auriol | 2 | - | 2 | - | - | 21 808 € | 14 861 € |
| Belcodène | 1 | - | 1 | - | - | 13 168 € | 4 000 € |
| Cadolive | 1 | 1 | - | 16 398 € | 2 800 € | - | - |
| La Bouilladisse | 5 | 1 | 4 | 5 180 € | 2 331 € | 80 089 € | 46 669 € |
| La Destrousse | 2 | - | 2 | - | - | 36 465 € | 25 147 € |
| Roquevaire | 1 | - | 1 | - | - | 25 664 € | 17 532 € |
| St Zacharie | 1 | - | 1 | - | - | 4 795 € | 2 877 € |
| Total | 19 | 3 | 16 | 23 978 € | 5 971 € | 264 323 € | 160 532 € |

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 depuis 2018, notamment avec la recrudescence des désordres structurels touchant le bâti ancien, se sont poursuivies au même rythme.

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. Des travaux d'office ont été engagés par plusieurs communes afin de sécuriser les lieux.

Les réponses apportées sont à la fois réglementaires, financières et sociales. Elles nécessitent une connaissance mutualisée des situations et une concertation entre les différents intervenants afin de déboucher sur une issue favorable pour les propriétaires et les locataires.

Les actions concertées entre l'Etat, les Communes, le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la CAF, opérateurs, coercitives et incitatives, ont permis d'entreprendre les travaux garantissant la sécurité et la décence des logements.

La crise sanitaire ayant fait ressortir de façon criante l'importance de disposer d'un habitat de qualité, l'accompagnement social a montré en 2020 l'importance de maintenir un lien social particulièrement pour des ménages en situation de fragilité. 16 diagnostics sociaux ont été établis en 2020 – Parmi les 12 accompagnements approfondis, 3 situations individuelles complexes ont demandé un suivi personnalisé du fait du cumul des problématiques sanitaires et administratives.

Un réseau d'acteurs et des actions concertées

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.

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.

Les réunions du **Comité technique de suivi (CTS)** d'une fréquence de 2 à 3 mois n'ont pu se dérouler pendant plusieurs mois en raison de la situation sanitaire (CTS toutes communes le 05/03/2020 et CTS Aubagne le 14/10/2020)

Pour rappel le **CTS**, animé par Façonéo, regroupe l'ensemble des intervenants* dans le traitement de l'habitat indigne. Il analyse les différents dossiers et recherche 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 2020, Façonéo a réalisé 85 interventions au titre de l'habitat dégradé dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile. 79 situations sont situées dans les périmètres des centres anciens ; elles portent sur des logements ou des immeubles entiers :

47 accompagnements relatifs à des **logements** locatifs (**33** visites), y compris le suivi des situations signalées antérieurement.

38 interventions globales dans les **bâtiments identifiés comme présentant un potentiel danger** (25 immeubles, 10 visites à Aubagne – 4 immeubles, 1 visite à Auriol - 9 immeubles, 1 visite à Roquevaire).

Les situations individuelles dans les cœurs historiques se répartissent comme suit : 20 à Aubagne (10 visites dont 1 avec l'ARS), 4 à Auriol (4 visites), 1 à Cadolive (1 visite), 2 à Cuges les Pins (1 visite), 1 à La Bouilladisse (1 visite), 13 à Roquevaire (6 visites)

A la suite de ces actions, des travaux ont été projetés ou réalisés dans **11** logements (4 à Aubagne, 1 à Auriol, 1 à Cadolive, 1 à Cuges les Pins, 1 à La Bouilladisse, 3 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.

25 bâtiments à Aubagne (**8** visites) ont fait l'objet d'interventions, parfois urgentes, dans le cadre de suspicion de périls. Des travaux ont été effectués dans 13 bâtiments dont 2, frappés d'arrêté de péril imminent, ont fait l'objet de travaux d'office entrepris par la Ville d'Aubagne afin de sécuriser les lieux et lever le danger imminent (passage en péril ordinaire), il s'agit du 18 Cours Maréchal Foch et du 5 rue Lucienne Turrel.

A Auriol, sur les 4 immeubles repérés, 1 a fait l'objet de l'évacuation des habitants en fin d'année en raison de l'existence d'un péril imminent

A Roquevaire, sur les **9** bâtiments repérés, 1 a fait l'objet de travaux en 2020.

En 2020, l'ensemble des actions conduites et le suivi des situations a débouché sur :

- **6 arrêtés de périls graves et imminents** (16 Cours Maréchal Foch, 18 Cours Maréchal Foch à Aubagne – 17 rue Paroisse/6A rue des Gorgues à Auriol - 2 rue du Calvaire, 31 rue du Calvaire, rue Paul Gariel-parcelle AC 83 à Roquevaire)
- **4 mains levées de péril imminent – passage en péril ordinaire** (16 Cours Maréchal Foch, 18 Cours Maréchal Foch, 17 rue Martinot, 5 rue Lucienne Tourrel à Aubagne)
- **1 arrêté de péril ordinaire** (31 rue du Calvaire à Roquevaire)
- **2 mains levées de tout péril** (4 rue du Lion, 81 rue de la République, à Aubagne)

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.

L'accompagnement social

En 2020, l'accompagnement des habitants a été adapté en fonction des répercussions engendrées par les mesures successives liées à l'épidémie de covid-19.

Le diagnostic social initial de 3 ménages a dû être réalisé dans un premier temps par téléphone.

Le nombre de visites à domicile susceptibles de favoriser une prise en charge globale, a été également limité aux ménages n'ayant pas accès aux équipements nécessaires à la transmission de documents administratifs. Le téléphone a donc été le moyen privilégié pour le maintien du lien, le traitement des demandes et le soutien des ménages accompagnés.

Sur les 12 accompagnements approfondis, 3 situations individuelles complexes ont demandé un suivi social rapproché et personnalisé du fait du cumul des problématiques sanitaires et administratives, ou de la charge affective tendant à complexifier l'avancée des démarches et des procédures.

6 ménages ont contracté une dette locative du fait d'une situation administrative complexe ayant engendré une rupture de ressources, de difficultés dans la gestion du budget ou de relations difficiles avec le propriétaire.

Un travail social de réseau a été nécessaire et il s'avère incontournable compte tenu de certaines situations, mais également des suivis d'ores et déjà en place avec les référents généralistes

Un peu moins de 20% des ménages suivis ont été relogés alors que la proportion de familles relogées en 2019 dans le cadre de l'habitat dégradé était d'un peu moins de 30% des familles accompagnées. Cela s'explique par les ralentissements rencontrés durant cette période de crise par les propositions des bailleurs en cours ou par leurs refus d'attribution :

Sur les 3 ménages relogés en 2020 :

- 2 ménages ont signé un bail avec un propriétaire privé
- 1 ménage a signé son bail suite à une proposition de logement à Aubagne via la DDCS (Direction Départemental de la Cohésion Sociale) suite à une reconnaissance Prioritaire Urgent DALO.

Sur les 12 accompagnements sociaux approfondis, 2 ménages se sont vus proposer des logements du parc public en fin d'année :

- 1 ménage n'a pas encore été contacté par le bailleur pour un logement sur la Ciotat suite à une proposition de la DDCS
- 1 ménage sera contacté par le bailleur dans le courant du mois de Janvier 2021 pour un logement sur Carnoux en Provence (ensemble en cours de construction)

1 famille suivie depuis 2018 n'a pu accéder à un relogement dans le parc public malgré une proposition reçue, la situation familiale ayant évolué et entraîné le départ d'un des conjoints vers un autre département.

2 ménages ont décliné une attribution de logement social, du fait d'une configuration ou d'un environnement, considérés comme non adaptés.

1 ménage n'a pu être retenu en Commission d'Attribution du bailleur, à 2 reprises consécutives, du fait de certaines incohérences au niveau de la situation administrative.

En résumé, l'ADAI 13, au sein de l'équipe projet de Façonéo, a pris en 2020, 823 contacts par courrier ou par téléphone -16 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 accompagné 16 locataires dans l'année ; parmi ces ménages, 7 familles disposent d'un suivi dans la durée (1 depuis 2018, 6 depuis 2019).

Sur toutes les situations traitées en 2020, l'ensemble des ménages souhaitent accéder à un logement social. 3 familles ont été relogées en 2020, 1 dans le parc social, 2 dans le parc privé.

En 2020, 9 dossiers ont fait l'objet d'une procédure de conservation des Allocations logement dans le cadre des procédures d'indécence conduites par la CAF.

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)
- l'accompagnement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans la mise en oeuvre 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,