EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE N° DL.2023-99

Séance publique du

17 mars 2023

Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20230317-lmc1230639-DE-1-1
Date de signature : 22/03/2023
Date de réception : mardi 21 mars 2023

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture
des Bouches-du-Rhône

POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:
- ACTE SIGNÉ ✓
- COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓
- ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

Ville d'Aix-en-Provence
Service Démocratie et Citoyenneté

OBJET : APPROBATION DE LA CONVENTION TRIENNALE "PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL AVEC SECTEURS RENFORCÉS SUR LE PAYS D'AIX" - AUTORISATION DE SIGNATURE

Le 17 mars 2023 à 10h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 10/03/2023, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :
Monsieur Ravi ANDRE, Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGEY, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Elisabeth HUARD, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.
Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:
Monsieur Jonathan AMIACH à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Béatrice BENDELE à Monsieur Alain PARRA, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ à Madame Sophie JOISSAINS, Madame Brigitte DEVESA à Madame Françoise COURANJOU, Monsieur Cyril DI MEO à Monsieur Pierre SPANO, Madame Stéphanie FERNANDEZ à Monsieur Francis TAULAN, Madame Claudie HUBERT à Monsieur Marc PENA, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Françoise TERME à Monsieur Stéphane PAOLI.

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire : Monsieur Rémi CAPEAU

Monsieur Jacques BOUDON donne lecture du rapport ci-joint.

DIRECTION GENERALE DES
SERVICES TECHNIQUES
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET
URBANISME

Nomenclature : 8.4
Amenagement du territoire

RAPPORT POUR
LE **CONSEIL MUNICIPAL**
DU 17 MARS 2023

RAPPORTEUR : Monsieur Jacques BOUDON

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : APPROBATION DE LA CONVENTION TRIENNALE "PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL AVEC SECTEURS RENFORCÉS SUR LE PAYS D'AIX" - AUTORISATION DE SIGNATURE- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Depuis 1992, le centre-ville d'Aix-en-Provence a connu 6 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives ayant permis d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans la réhabilitation de leur immeuble.
La Ville d'Aix-en-Provence participait à ses OPAH grâce au Fond d'Aide à la Restauration (FAR). L'OPAH n°6 s'est terminé au 31 décembre 2015.

La Communauté du Pays d'Aix (puis le Territoire du Pays d'Aix) a marqué sa volonté de poursuivre son action de rénovation du parc privé. A ce titre, elle a souhaité maintenir ses interventions financières en direction des propriétaires privés, déjà initiées dans le cadre de Programmes d'Intérêt Général (PIG) réalisés sur son territoire dont le Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter, Mieux Louer », de 2016 à 2021, auquel la Ville d'Aix a adhéré.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, créée en janvier 2016, a poursuivi une politique de l'habitat privé sur le Pays d'Aix reposant sur le renforcement de la qualité urbaine, avec la remise à niveau du parc existant, la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique. Ainsi, au vu de la réussite du précédent PIG et des besoins toujours prégnant, le Pays d'Aix désire maintenir son action en direction des habitants pour favoriser un cadre de vie décent.

Il a décidé la mise en œuvre d'un nouveau Programme d'Intérêt Général, dans la continuité

du précédent, de manière à s'inscrire dans la dynamique encore effective, avec une action ciblée sur les besoins du territoire (traiter le mal logement, créer des logements locatifs dans le parc vacant et accompagner les habitants et propriétaires dans leur projet, en alternative et complément aux actions dites de « massification » : Maprimrénov de l'État, Provence Ecorenov du département).
Un nouvel axe supplémentaire d'intervention s'avère nécessaire pour compléter le dispositif, il s'agit du traitement des copropriétés en difficulté ou en voie de fragilisation. La Métropole Aix-Marseille-Provence, sur le secteur du Pays d'Aix, souhaite intervenir pour freiner les processus de dégradation de certaines copropriétés fragiles ou avec des propriétaires modestes.

Ainsi, la convention PIG est présentée au Conseil de Métropole du 16 mars 2023.

Ce PIG permettra de mettre en place des dispositifs incitatifs d'aides en direction des propriétaires occupants, locataires et bailleurs afin d'améliorer l'ensemble du parc de logements privés. Les titulaires sont tenus à une obligation de moyens pour la réalisation de ce dispositif qui comporte 6 volets d'actions :

1 - La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
2 - L'immobilier avec la production des logements à loyers maîtrisés et la sortie de vacance,
3 - La lutte contre la précarité énergétique,
4 - L'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
5 - L'accompagnement des copropriétés fragilisées.
6 - L'auto réhabilitation accompagnée

Ce PIG maintient le dispositif expérimental du PIG 2016-2021 d'auto-réhabilitation encadrée (ARA) prévue par l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H.), visant à inscrire les ménages en difficulté dans une démarche d'insertion sociale en les faisant bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux.
Son champ d'application porte sur l'ensemble des 36 communes du Pays d'Aix, dont Pertuis.
Les centres anciens d'Aix-en-Provence, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles-en-Provence, Jouques et Trets constitueraient les 7 secteurs renforcés.

La Ville d'Aix-en-Provence souhaitant poursuivre la réhabilitation de son centre ancien envisage la mise en place à court terme d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), approuvée par délibération du Conseil de Métropole de décembre 2019 à la demande de Madame le Maire, et d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU), la première étant coercitive et la seconde d'accompagnement.

Les procédures de mise en place de ces deux opérations sont longues et ne concerneront qu'une partie du territoire aixois (le secteur renforcé).

Ainsi, afin de ne pas éloigner les propriétaires occupants ou bailleurs des possibilités d'aides accordées par les différents partenaires sur l'ensemble du territoire aixois et également par la Ville d'Aix-en-Provence sur le secteur renforcé, il conviendrait de signer la convention de Programme d'Intérêt Général « avec secteurs renforcés sur le Pays d'Aix » proposée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Les objectifs et les aides des différents partenaires sont récapitulés dans les annexes de la convention jointe au présent rapport.

Pour la Ville d'Aix-en-Provence, sur le secteur renforcé (plan en annexe), les aides correspondant aux volets d'actions suivants :

- Réduction de la vacance,
- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Regroupements de logements,
- Accent mis sur les propriétaires bailleurs

sont majorées par les aides municipales supplémentaires, qui se répartissent ainsi :

		Revenus / Loyers	Travaux subventionnables ANAH	Travaux NON subventionnés ANAH	Travaux et conditions
PO	subventionnés ANAH	Revenus modestes	10 % du montant HT		Nature des travaux subventionnables= subventionnés par l'AHAH *à l'exception des travaux liés à la rénovation énergétique et à l'autonomie de la personne qui ne pourront être subventionnés par la Ville d'Aix qu'à l'occasion de travaux intervenus dans le domaine de l'habitat indigne, dégradé ou très dégradé ou dans celui de la sécurité et de la salubrité* Aides plafonnées selon la catégorie de travaux ANAH
		Revenus très modestes	10 % du montant HT		
	non subventionnés ANAH	Revenus inférieurs à 140 % du plafond « revenus modestes » de l'ANAH		20 % du montant HT Plafonné à 20 000 €	Nature des travaux subventionnables = isolation, menuiseries, chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, électricité, plomberie, travaux annexes (peinture, maçonnerie…), travaux permettant la sortie de vacance, travaux permettant le regroupement de logements pour création d'un plus grand
		Revenus inférieurs à 200 % du plafond « revenus modestes » de l'ANAH		10 % du montant HT Plafonné à 20 000 €	
	Pour les 2				Seuil mini = 1000 € HT de travaux Et engagement d'occuper ce logement en résidence principale mini 5 ans à compter de l'achèvement des travaux
	Pour les 2		Prime de 500€		Sortie de vacance d'un logement vacant depuis plus d'un an
PB Engagés dans une convention de loyer maîtrisé avec l'ANAH	conventionnés ANAH ET bénéficiant d'une subvention ANAH	Convention de loyer maîtrisé respectant les conditions de loyer et de ressources des locataires	Par rapport au montant des travaux subventionnables et plafond ANAH * 10 % pour LLI * 15 % pour LLC * 20 % pour LLCTS		Nature des travaux subventionnables = travaux lourds (périls, insalubrité, logements très dégradés), travaux pour la sécurité et la salubrité du logement, réhabilitation d'un logement dégradé, travaux permettant la sortie de vacance, travaux permettant le regroupement de logements pour création d'un plus grand *à l'exception des travaux liés à la rénovation énergétique et à l'autonomie de la personne qui ne pourront être subventionnés par la Ville d'Aix qu'à l'occasion de travaux intervenus dans le domaine de l'habitat indigne, dégradé ou très dégradé ou dans celui de la sécurité et de la salubrité*
			Par rapport à la dépense subventionnable, plafonnée selon la catégorie de travaux ANAH : * 10 % pour LLCS * 15 % pour LLCTS		Nature des travaux subventionnables = travaux suite à une procédure de RSD, contrôle de décence, transformation d'usage (hors rez-de-chaussée)
			Prime de 500€		Sortie de vacance d'un logement vacant depuis plus d'un an

PO = propriétaire occupant
PB = propriétaire bailleur
LLI = logement à loyer intermédiaire
LLC ou LLCS = logement à loyer conventionné (social)
LLCTS = logement à loyer conventionné très social
RSD = Règlement Sanitaire Départemental

La répartition des aides mobilisées par l'ensemble des co-financeurs, pour la durée du dispositif, est la suivante :

		Enveloppes prévisionnelles			***(Montant en €)***
		Année 1	Année 2	Année 3	**Total**
Anah	Aides aux travaux	2 883 333	2 883 333	2 883 334	**8 650 000**
	Ingénierie	200 000	200 000	200 000	**600 000**
MAMP Pays d'Aix	Aides aux travaux	652 000	652 000	652 000	**1 956 000**
	Ingénierie	400 000	400 000	400 000	**1 200 000**
CD 13	Aides aux travaux	240 000	250 000	250 000	**740 000**
CD 84	Aides aux travaux	40 000	50 000	50 000	**140 000**
Ville d'Aix-en-Pce	Aides aux travaux	100 000	100 000	100 000	**300 000**
Ville de Pertuis	Aides aux travaux	20 000	30 000	30 000	**80 000**
	TOTAL	4 535 333	4 565 333	4 565 334	**13 666 000**

La Commune d'Aix-en-Provence octroie une enveloppe financière globale de 300 000 € sur la durée de la convention (3 ans, sous réserve du transfert sur le dispositif OPAH-RU pour le secteur renforcé), gérée à travers le Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine (FAR), et répartie de la façon suivante :
2023 : 100 000 €
2024 : 100 000 €
2025 : 100 000 €

La Commune d'Aix-en-Provence s'engage à mettre gracieusement à disposition de l'opérateur retenu un local équipé d'un poste téléphonique et d'un accès internet, destiné à la tenue des permanences, définies à raison d'une journée ou de deux demi-journées/mois durant toute la durée du programme.

Les objectifs globaux de réhabilitation sont évalués à 564 logements sur 3 ans pour tout le secteur du Pays d'Aix. En ce qui concerne le seul secteur renforcé d'Aix-en-Provence, l'objectif est fixé à 12 logements réhabilités sur 3 ans.

En conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir:

- **APPROUVER** la convention triennale de « Programme d'Intérêt Général avec secteurs renforcés sur le Pays d'Aix » jointe en annexe du présent rapport ;

- **AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer la convention et tous les actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération ;

- **DIRE** que la dépense sera imputée sur la ligne budgétaire 2382 (588-20422-905) qui présente les disponibilités suffisantes.

DL.2023-99 - APPROBATION DE LA CONVENTION TRIENNALE "PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL AVEC SECTEURS RENFORCÉS SUR LE PAYS D'AIX" - AUTORISATION DE SIGNATURE-

Présents et représentés	:	55
Présents	:	46
Abstentions	:	0
Non participation	:	0
Suffrages Exprimés	:	55
Pour	:	55
Contre	:	0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

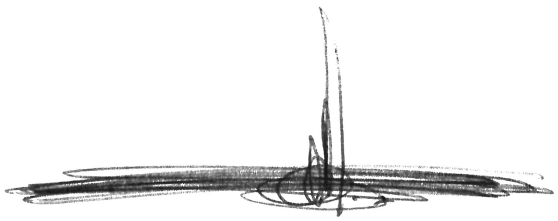
NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.
Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Madame Amandine JANER



Le secrétaire de séance,
Monsieur Rémi CAPEAU

Compte-rendu de la délibération affiché le : 22 mars 2023
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)[1]

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le

délai de recours contentieux ...»

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

AIX MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE

Agence nationale de l'habitat Anah

DÉPARTEMENT BOUCHES-DU-RHÔNE

Département de VAUCLUSE

PROGRAMME D'INTERET GENERAL

AVEC SECTEURS RENFORCES

SUR LE PAYS D'AIX

2023 - 2025

Gardanne

Ville de Pertuis

TRETS

AIX EN PROVENCE LA VILLE

JOUQUES

Lambesc

Peyrolles-en-Provence

ActionLogement RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

PROCIVIS PROVENCE

PROJET

La présente convention est établie :

Entre la **Métropole Aix Marseille Provence,** maître d'ouvrage du Programme d'Intérêt Général, dont le siège est sis 57 boulevard Charles Livon, 13007 Marseille, représenté par sa présidente Martine VASSAL, dûment habilitée à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Métropolitain en date du 16/03/2023,

et

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par, Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence délégataire des aides publiques à la pierre en faveur de l'habitat privé, et dénommée ci-après l'Anah ;

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence délégataire des aides publiques à la pierre en faveur de l'habitat privé, et dénommée ci-après l'Anah ;

Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par Martine VASSAL, Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, dûment habilitée par délibération n° …….. en date du …… 2023,

Le Département de Vaucluse, représenté par Dominique SANTONI, Présidente du Conseil départemental de Vaucluse, dûment habilité par délibération n° …….. en date du …… 2023,

Action Logement Services, Société par Actions Simplifiée au capital de 20 millions d'Euros – Société de financement agréée - dont le siège social est situé au 21, quai d'Austerlitz - 75013 Paris - Numéro Siret : 824 541 148 00014 – APE 6499Z, Représentée par Sandrine BORDIN, Directrice Régionale Provence-Alpes-Côte-d'Azur & Corse, dûment habilité à l'effet des présentes.

La **SACICAP de PROVENCE**, **Procivis Provence**, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable, dont le siège social est au 23, rue Roux de Brignoles – 13006 – MARSEILLE – immatriculée au RCS de Marseille sous le n° 058 801 283, représentée par son Directeur Général, M. ……..

La commune de Aix-en-Provence, représentée par son maire, Sophie JOISSAINS, dûment habilitée par délibération n° …….. en date du …… 2023,

La commune de Pertuis, représentée par son maire, Roger PELLENC, dûment habilité par délibération n°…….. en date du …….. 2023,

La commune de Lambesc, représentée par son maire, Bernard RAMON, dûment habilité par délibération n° …….. en date du …… 2023,

La commune de Gardanne, représentée par son maire, Hervé GRANIER, dûment habilité par délibération n° …….. en date du …… 2023,

La commune de Jouques, représentée par son maire, Eric GARCIN , dûment habilité par délibération n° …….. en date du …… 2023,

PROJET

La commune de Trets, représentée par son maire, Pascal CHAUVIN, dûment habilité par délibération n° ……. en date du …… 2023,

La commune de Peyrolles-en-Provence, représentée par son maire, Olivier FREGEAC, dûment habilité par délibération n° ……. en date du …….…… 2023,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par délibération ……., le ……,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) du Département des Bouches-du-Rhône, adopté par délibération ……., le ……..,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) du Département de Vaucluse, adopté par délibération n°2016-529, le 8 juillet 2016,

Vu le Dispositif Départemental en Faveur de l'Habitat du Département de Vaucluse, adopté par délibération n° 2017-289, le 30 juin 2017,

Vu la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre le délégataire, la Métropole Aix-Marseille Provence, et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*) du code de la construction et de l'habitation

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Table des matières

Préambule 6
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION. 8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 8
1.1. Dénomination de l'opération 8
1.2. Périmètre et champs d'intervention 8

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION 9
Article 2 – Enjeux 9

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION. 9
Article 3 – Volets d'action 9
3.1. La spécificité des secteurs renforcés 9
3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 10
3.3. Volet immobilier 13
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 15
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 16
3.6. Volet copropriétés fragilisées 17
3.7 Volet Auto-Réhabilitation Accompagnée 18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 20

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES. 21
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 21
5.1. Financements de l'Anah 21
5.1.1. Règles d'application 21
5.1.2 Montants prévisionnels 21
5.2. Financements de la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage 21
5.2.1. Règles d'application 21
5.2.2 Montants prévisionnels 22
5.2.3 Préfinancement des travaux 22
5.3. Financements du Département des Bouches-du-Rhône 22
5.3.1 Règles d'application 22
5.3.2. Montants prévisionnels 23
5.3.3. Modalités de pré financement des aides départementales aux travaux 23
5.4. Financements du Département de Vaucluse 23
5.4.1 Règles d'application de l'aide aux propriétaires bailleurs 23
5.4.2. Montants prévisionnels 23
5.5. Financements de la ville d'Aix-en-Provence 24
5.5.1 Règles d'application 24
5.5.2. Montants prévisionnels 24
5.6. Financements de la ville de Pertuis 24
5.6.1 Règles d'application 24
5.6.2. Montants prévisionnels 24
Article 6 – Engagements complémentaires 24
Article 7 – Conduite de l'opération 26
7.1. Pilotage de l'opération 26
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 26
7.1.2. Instances de pilotage 26

PROJET

7.2. Suivi-animation de l'opération 28
7.2.1. Le suivi-animation opérationnel 28
7.2.2. L'auto-Réhabilitation Accompagnée 28
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 29

CHAPITRE VI – COMMUNICATION. 31
Article 8 – Communication 31

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION. 33
Article 9 - Durée de la convention 33
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 33
Article 11 – Transmission de la convention 33

PROJET

Préambule

La Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée le 1er janvier 2016 ; elle regroupe 92 communes et compte 1,8 million d'habitants. Le secteur du Pays d'Aix comprend 36 communes et compte 380 318 habitants, représentant 19 % de la population des Bouches du Rhône.

La politique de l'habitat privé de la Métropole repose sur le renforcement de la qualité urbaine, avec la remise à niveau du parc existant, la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique.
L'amélioration de l'habitat privé est l'un des principaux enjeux de réussite de la Métropole et de l'ancien Territoire du Pays d'Aix, qui a décidé de recourir à plusieurs dispositifs : un premier Programme d'Intérêt Général (PIG) à l'échelle du Pays d'Aix a été lancé en 2007, puis des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), et deux autres PIG ont suivi, en 2010 puis en 2016 pour 5 ans.

Par ailleurs, trois villes du Pays d'Aix ont été retenues dans le dispositif « Petites villes de demain » : Trets, la Roque d'Anthéron et Lambesc.

Le PIG « Mieux Habiter, Mieux Louer » 2016-2021 du Pays d'Aix s'est révélé particulièrement positif d'un point de vue des résultats quantitatifs mais aussi qualitatifs. Conduit en deux temps, le programme initial a été prorogé de deux années supplémentaires pour répondre aux besoins des propriétaires. Les objectifs portaient sur 968 logements dont 137 de propriétaires bailleurs et 831 de propriétaires occupants. Au final 1145 projets ont été créés, portés par 962 propriétaires occupants et 183 propriétaires bailleurs (dont 30 sans travaux). 116 % des objectifs ont été atteints pour les propriétaires occupants, et 102 % pour les bailleurs.
Le coût des travaux générés par ces projets s'élève à 33,2 M€ et 21,09 M€ de crédits ont été engagés par les partenaires institutionnels.

L'évaluation de ce PIG conduite en 2021 a mis en exergue la pertinence du dispositif au regard des enjeux du territoire, ainsi que des besoins d'interventions qui restent prégnants.
La succession de dispositifs opérationnels, depuis plus de 15 ans sur le territoire, a favorisé la réussite d'une dynamique d'amélioration de l'habitat privé en lien avec plusieurs facteurs comme les moyens financiers considérables et une fédération d'acteurs impliqués pour améliorer le cadre de vie des habitants.
Malgré ces actions publiques, subsiste un parc vétuste et dégradé, occupé par des ménages à revenus modestes. L'indécence et l'habitat indigne, la précarité énergétique, le manque de loyers modérés et maîtrisés pour des populations modestes, un marché locatif tendu, sont toujours d'actualité.

Ainsi, au vu de la réussite du précédent PIG et des besoins toujours prégnants, la Métropole souhaite maintenir son action en direction des habitants du secteur du Pays d'Aix pour favoriser un cadre de vie décent.
Il est décidé de mettre en place un nouveau Programme d'Intérêt Général, dans la continuité du précédent, de manière à s'inscrire dans la dynamique encore effective, avec une action ciblée sur les besoins du territoire (traiter le mal logement, créer des logements locatifs dans le parc vacant et accompagner les habitants et propriétaires dans leur projet, en alternative et complément aux actions dites de « massification » : Maprimrénov de l'État, Provence Ecorenov du département).

Un nouvel axe supplémentaire d'intervention s'avère nécessaire pour compléter le dispositif, il s'agit du traitement des copropriétés en difficulté ou en voie de fragilisation. La Métropole souhaite intervenir pour freiner les processus de dégradation de certaines copropriétés fragiles ou avec des propriétaires modestes.

La démarche d'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA) a été instaurée à titre expérimental dans le PIG 2016-2021 pour accompagner de façon plus personnalisée certains propriétaires occupants modestes. Il s'agit d'impliquer activement les propriétaires au chantier de rénovation de leur habitat, afin qu'ils soient ensuite en capacité de poursuivre l'aménagement de leur logement, et dans un souci de performance

PROJET

énergétique. L'accompagnement est à la fois technique, administratif et financier. Cette période de 5 ans a révélé la valeur ajoutée apportée par la complémentarité avec les missions classiques d'animation du PIG auprès des propriétaires. Le projet ARA est un outil mobilisateur au service d'un projet global pour les propriétaires les plus fragiles.
La Métropole désire reconduire ce processus d'Auto-Réhabilitation Accompagnée complémentaire aux autres missions du suivi animation du dispositif.

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

PROJET

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole Aix-Marseille Provence, l'État et l'Anah décident de réaliser le Programme d'Intérêt Général avec secteurs renforcés sur le secteur du Pays d'Aix, pour la période 2023-2025.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention touche l'ensemble du secteur du Pays d'Aix, soit les 36 communes suivantes : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Cabriès, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Les Pennes-Mirabeau, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Le Puy-Sainte-Réparade, Rognes, La Roque-d'Anthéron, Rousset, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Simiane-Collongue, Le Tholonet, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.

Ce périmètre concerne deux départements : les Bouches du Rhône et le Vaucluse.

Ce PIG comprend 7 secteurs renforcés dont les centres anciens présentent des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé. Il s'agit des centres anciens d'Aix-en-Provence, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles-en-Provence, Jouques et Trets dont les périmètres ont été déterminés par chaque commune (*cf. Annexe n° 1*

«périmètres des secteurs renforcés»). Les immeubles situés en vis-à-vis du périmètre du secteur renforcé peuvent bénéficier du dispositif.

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux

Ce PIG intégrera les orientations de l'Anah qui privilégient la dimension solidaire et écologique des projets dans toutes les thématiques :

- Accompagner la rénovation énergétique,
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Adapter les logements à la perte d'autonomie due à l'âge ou au handicap
- Mobiliser le parc locatif privé à des fins sociales en favorisant la production de logements à loyers maitrisés et conventionnés, participant ainsi notamment à la lutte contre la vacance des logements.

Ce nouveau dispositif s'inscrira dans le cadre des orientations du PLH de la Métropole Aix-Marseille Provence (en phase de finalisation et devant être présenté pour arrêt en Conseil de Métrople en 2023) et notamment dans les orientations suivantes :

- Agir sur le parc existant pour coupler requalification et diversité de l'offre : mieux repérer et connaitre les logements, les copropriétés et les propriétaires à enjeux ; renforcer les actions incitatives et préventives sur le parc fragile ; soutenir les actions du PCAEM en termes de rénovation énergétique
- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels : mobiliser le parc privé pour produire du logement social en soutenant le conventionnement du parc privé

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.

Ce PIG permet de mettre en place des dispositifs incitatifs d'aides en direction des propriétaires occupants, locataires et bailleurs afin d'améliorer l'ensemble du parc de logements privés. Les titulaires sont tenus à une obligation de moyens pour la réalisation de ce dispositif qui comporte 6 volets d'actions :

1 - La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
2 - L'immobilier avec la production des logements à loyers maîtrisés et la sortie de vacance,
3 - La lutte contre la précarité énergétique,
4 - L'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
5 - L'accompagnement des copropriétés fragilisées.
6 – L'auto réhabilitation accompagnée

Article 3 – Volets d'action

3.1. La spécificité des secteurs renforcés

Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (2015-2021) avait mis en évidence des « secteurs d'intervention renforcés sur le tissu ancien », caractérisés par l'accueil de ménages à bas revenus, mais aussi en situation sociale difficile. En ressortaient 5 communes où les revenus des ménages étaient particulièrement bas : Lambesc, Peyrolles-en-Provence, Pertuis, Gardanne et Trets. Par la suite, dans le cadre de l'étude d'évaluation du PIG, les analyses infra communales ont permis d'identifier des secteurs particulièrement concernés. Le diagnostic du territoire « a confirmé l'existence de poches d'inconfort,

d'indignité et de vacance dans plusieurs centres anciens du Pays d'Aix. Les centres anciens et centres villes se singularisent en raison d'îlots dégradés à très dégradés ou menaçant ruine, cumulant également des contraintes foncières et des contraintes de bâti, dans les villes d'Aix-en-Provence, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles-en-Provence et Trets ». Le centre-ville de Jouques complète ce groupe de secteurs renforcés.

Ces secteurs ont été retenus en vue d'optimiser la démarche de prospection, d'animation et d'information du dispositif auprès des propriétaires occupants et bailleurs afin de les engager à réaliser des travaux d'amélioration (notamment avec une bonification de certaines aides).
Les secteurs renforcés représentent 35% des objectifs globaux en nombre de logements à réaliser et 55% des objectifs concernant les logements indignes et très dégradés.

Les 7 villes des secteurs renforcés s'engagent à mettre gracieusement à la disposition de l'opérateur retenu, un local, équipé d'un poste téléphonique et d'un accès internet, destiné à la tenue des permanences, définies à raison d'une journée ou de deux demi-journées/mois durant toute la durée du programme.
L'existence de ces permanences facilite la prise de contact des propriétaires avec l'équipe de suivi-animation. La planification des rendez-vous, la proximité des projets et avec des acteurs de terrain contribuent à une optimisation des dynamiques de réhabilitation.

Par ailleurs, ces communes dégageront le temps nécessaire pour l'organisation et la co-animation des réunions publiques et de toute autre réunion nécessaire au bon déroulement du dispositif.

Afin de mobiliser les propriétaires des secteurs renforcés sur les projets d'amélioration des logements, notamment pour des travaux lourds, des financements majorés seront mis en place par certains financeurs.

Cf. Annexe 2 Ventilation des objectifs par secteur renforcé

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

3.2.1. Descriptif du dispositif

L'éradication de l'habitat indigne et très dégradé et la lutte contre l'indécence restent des priorités nationales, confortées par la mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO).
Le caractère purement incitatif des actions déjà menées et les limites de certaines actions de médiation nécessite une réflexion sur la mise en œuvre d'actions coercitives lorsque celles-ci s'imposent.

Il convient de traiter conjointement les situations d'habitat indécent et d'habitat insalubre et d'apporter une « solution-réhabilitation » aux :

- Logements locatifs occupés ne répondant pas aux normes de décence au titre du RSD,
- Immeubles ou îlots totalement insalubres, sans bien ni maître, menaçant ruine,
- Logements occupés par des locataires ou propriétaires occupants âgés ou dépendants,
- Logements ayant fait l'objet de mesures de constatation de concentration en plomb (constat de risque d'exposition au plomb – CREP),
- Logements du patrimoine communal à vocation locative.

➢ Le / les opérateurs s'inscriront sur la plateforme Histologe, déployée depuis le 1er janvier 2022. L'exploitation des fiches de signalement de l'habitat indigne permettra une optimisation des partenariats dans le suivi des cas de mal logement. Elle(s) devra(ont) par ailleurs, engager un travail partenarial fort et régulier avec les communes, les centres communaux d'action sociale, les services Logement ou Urbanisme, l'Agence Régionale de Santé, les services Hygiène et Santé des communes, la CAF, les milieux associatifs et institutionnels (ADIL 13 et 84, SPPEH, MEHC, CPIE, ALPA …)

PROJET

➢ Dans le cas de logements (locatifs ou occupés par les propriétaires) indécents et insalubres, identifiés par toute personne entrant ou vivant dans le logement, ou signalés sur Histologe, l'équipe opérationnelle en charge du suivi-animation du PIG prendra directement contact avec :

- Les locataires : pour les informer sur leurs droits et devoirs et les accompagner dans les procédures : aide à la rédaction des courriers de signalement des désordres, transmission de modèle de courrier, accompagnement ou renseignement de la fiche de signalement sur la plateforme dédiée Histologe, relance en l'absence de retour de la part des propriétaires …
- Les propriétaires : pour leur donner une présentation complète et précise de la réglementation, et informer de la nature de la situation à traiter et les inciter à mettre en œuvre des projets de réhabilitation en proposant des solutions de travaux, suite au diagnostic technique réalisé dans le logement.

➢ A partir de la sollicitation des communes ou bien sur la base des cas signalés dans Histologe, l'opérateur prendra contact avec l'occupant et/ou le propriétaire du logement pour établir le diagnostic de la situation. Ce diagnostic pourra être réalisé conjointement avec un agent de la commune. Le diagnostic devra contenir suffisamment d'informations et des conclusions sur le caractère remédiable, ou non, de l'insalubrité / du péril et les travaux à envisager, et notamment :

- Estimer des situations présumées d'habitat très dégradé.

- Définir les objectifs et méthodes de traitement des logements et/ou parties communes d'immeubles, en distinguant les objectifs de traitement purement incitatifs (insalubrité avérée et habitat très dégradé) des objectifs de traitement plus coercitifs (arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, éventuellement accompagnés d'aides au titre de l'habitat indigne, travaux d'office nécessaires) ;

- Estimer des situations présumées d'insalubrité de risque pour la sécurité, et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention correspondant ;

- Evaluer les besoins éventuels de relogement, provisoire ou définitif des occupants ;
  - Dans le cas d'indécence ou d'insalubrité remédiable du logement, et maintien de ses occupants, en tant que de besoin, le titulaire aidera à la recherche d'un hébergement provisoire pendant la durée des travaux tenant compte de la composition de la famille, en liaison avec les services de l'Etat compétents en matière d'hébergement provisoire.
  - Dans le cas d'insalubrité irrémédiable ou de logement inadapté, le titulaire contribuera à la recherche d'un relogement durable et adapté (logement décent et tenant compte de la situation du ménage) en liaison avec la commune concernée, en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Pour la bonne exécution des travaux, des solutions complémentaires devront être recherchées pour permettre, d'une manière générale, aux propriétaires de financer le reste à charge et d'assurer l'avance des subventions, le cas échéant.

Selon la nature de la situation à traiter et la position du propriétaire, une stratégie d'intervention sera décidée par le Comité Technique Habitat Indigne, et mise en œuvre par le titulaire selon les modalités suivantes :

- Accord propriétaire : accompagnement et assistance de celui-ci dans le montage de l'opération,
- Réticence du propriétaire : poursuite de la négociation ou non et information sur ses obligations,

PROJET

- Refus du propriétaire : mesures coercitives à mettre en œuvre par les services concernés (ARS, collectivités locales).

Dans la mesure du possible, toutes les solutions devront être explorées avant de constater en dernier ressort de la nécessité d'abandonner le traitement d'une situation.

En conséquence, le/les titulaires devront prendre en compte la réglementation relative à la consignation de l'allocation logement et explorer cette piste dans la démarche coercitive qui sera engagée, le cas échéant, à l'encontre du propriétaire bailleur. Il est rappelé que la loi ALUR (art. 85) modifie la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement en cas de logement constaté comme non-décent. Ainsi, le décret 2015-191 du 18 février 2015, introduit le principe d'une conservation, par les organismes payeurs, des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS). Durant 18 mois maximum, les allocations ne sont pas versées, mais le locataire n'est redevable que de la part de loyer résiduelle, c'est-à-dire celle non couverte par l'allocation. A l'expiration de ce délai, et si les travaux n'ont pas été réalisés, l'allocation conservée est définitivement perdue pour le bailleur, qui ne peut alors demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.

L'équipe opérationnelle devra :

- Formaliser son intervention par un diagnostic de l'état de dégradation du logement (Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat mise en place par l'Anah), et la rédaction d'un rapport de visite ensuite transmis à la commune et à la direction Habitat et parcours résidentiels hors Marseille accompagné des justificatifs dans un délai de 7 jours calendaires.
- Mobiliser de l'autorité compétente (Maire et Préfet en lien avec l'instance de suivi du PDLHI) en cas de refus du propriétaire de monter un projet de réhabilitation en mode incitatif,
- Saisir le Procureur de République en cas de location de logements ne répondant pas aux normes de décence.

➢ À cet effet, il sera demandé à l'équipe opérationnelle suivi-animation du PIG d'animer d'un Comité Technique Habitat Indigne pouvant être déclinée localement à travers des cellules locales Habitat Indigne LHI/indécence, animée par les communes et l'opérateur du PIG et la participation de la DDTM, des services sociaux, CAF, ARS.

Cette commission visera à optimiser l'articulation des compétences et moyens de chaque professionnel impliqué dans la lutte contre l'habitat très dégradé et indigne, afin de traiter la situation aussi bien techniquement, financièrement, juridiquement que socialement, et d'articuler la phase incitative et les procédures coercitives :

- Recensement des situations au travers du partenariat (travailleurs sociaux, médicaux sociaux, services de mairie/ CCAS …),
- Mise en place d'une coordination et de qui fait quoi entre les signalements des différents partenaires, l'action de la CAF,
- Suivi de l'avancement des procédures (péril, insalubrité, RSD, indécence) avec les partenaires ad hoc et des réalisations de travaux, y compris de travaux sans subvention, sous la contrainte des procédures.
- Présentation des pré diagnostics et études de faisabilité relatives aux logement/ immeubles indignes ou très dégradés par l'opérateur du PIG : organiser la réalisation des travaux (négociation à l'amiable avec le propriétaire bailleur, prescriptions de travaux, levée des allocations logement).

➢ L'équipe de suivi animation sera missionnée pour accompagner également les communes dans le suivi et le traitement des situations d'indécence / insalubrité / péril. Sur la base du diagnostic et du rapport, il conviendra d'adapter l'accompagnement de la commune à ses besoins de façon à faciliter la compréhension des problématiques et leur traitement :

- Conseil et accompagnement juridique et technique auprès des communes à l'engagement de procédures coercitives en matière d'habitat (RSD, insalubrité, péril),

PROJET

- Visite technique et sociale des opérateurs avec les services des communes,
- Information sur mise en œuvre des procédures (courriers, arrêtés ….),
- Mise en œuvre des procédures coercitives,
- Élaboration du dossier de demande de subvention pour travaux d'office,
- Accompagnement des locataires : aide rédaction courrier de saisine PDLHI, visite du logt pour engager négociation de travaux avec le PB.

Le titulaire restera en contact avec un référent de la commune pour assurer le suivi des cas difficiles et permettre une résolution des situations.
L'accompagnement à chaque étape dans la mise en œuvre des procédures coercitives doit constituer une véritable aide à la décision.

Concernant la mission d'assistance à la maitrise d'ouvrage dans le cadre des travaux d'office, le titulaire assurera la préparation et le suivi des travaux réalisés en substitution du propriétaire défaillant.

Un partenariat actif sera mené avec les agents des collectivités qui instruisent les demandes d'autorisations préalables de mise en location des logements. Ces périmètres soumis au permis de louer permettront d'identifier les logements indécents, et d'en connaître les dysfonctionnements grâce au diagnostic technique qualifiant le niveau de dégradation. Cela permettra aussi de connaître les propriétaires que l'équipe opérationnelle contactera afin de les accompagner dans la démarche de projet à mettre en œuvre.

3.2.2 Objectifs

En matière de **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** les objectifs se portent à :

- 66 logements indignes et/ou très dégradés relevant de propriétaires occupants,
- 99 logements indignes et/ou très dégradés relevant de propriétaires bailleurs.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le Pays d'Aix compte plus de 12 000 logements vacants. Cette situation pose des problèmes en termes de dégradation du patrimoine et d'image des centres anciens. Par ailleurs, l'analyse du marché du logement fait apparaître des niveaux de loyers élevés dans le parc privé. La production d'une offre locative à loyer maîtrisé reste donc un enjeu prioritaire dans un contexte du marché toujours plus tendu.

➢ Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, en particulier dans le Programme Local de l'Habitat métropolitain en cours d'élaboration, ce volet immobilier se décline ainsi :

- **La Production de logements à loyers maîtrisés**

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

La Métropole souhaite renforcer l'attractivité du loyer conventionné par rapport au loyer intermédiaire : elle apporte une prime de réduction de loyer dont le montant varie selon le type de conventionnement.

PROJET

Afin de répondre aux attentes soulevées par les communes sur la question du patrimoine communal dégradé, une attention particulière sera portée, par l'opérateur, au traitement de ce bâti en vue de le réhabiliter et de le mettre sur le marché sous forme de logements conventionnés.

Il sera également demandé à l'opérateur de porter à la connaissance des propriétaires bailleurs dont le projet de travaux n'est pas subventionnable, la possibilité de signer « une convention sans travaux » avec l'Anah pour bénéficier d'une déduction fiscale spécifique de ses revenus fonciers bruts tirés de la location et de l'informer qu'il s'engage à louer son logement pour une durée de six ans à des locataires, désignés par un opérateur et répondant à des conditions de ressources ; ce dispositif de conventionnement sans travaux s'appliquant aussi bien aux logements vacants que lors du renouvellement du bail avec un locataire en place. A titre indicatif, sur la période du précédent PIG, 43 logements ont été conventionnés sans travaux sur le territoire communautaire.

- **La sortie de vacance**

La vacance constitue le potentiel traditionnel de réhabilitation et de production de logements à loyers maîtrisés le plus important. La Métropole et les Départements soutiennent la mobilisation du parc vacant. Les primes octroyées favorisent la production de loyers conventionnés et le traitement de l'habitat indigne ou dégradé vacant, véritables « verrues » du centre ancien.

L'équipe de suivi-animation devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation, avec l'appui des communes. L'intervention pourra aller du simple mailing à l'attention des propriétaires de logements vacants, à l'accompagnement de la commune pour l'acquisition foncière de biens apparemment abandonnés ou la mise en œuvre de procédures coercitives.
L'équipe de suivi-animation devra mobiliser les propriétaires de logements vacants afin de remettre ces logements sur le marché locatif conventionné et le marché locatif libre.

La Métropole met en place un dispositif de « primes de sortie de vacance » pour les logements vacants depuis plus d'un an et situés en secteur renforcé.
En outre, un partenariat lie le Pays d'Aix avec l'Association Logement Pays d'Aix (ALPA) à travers une convention d'objectifs du dispositif d'intermédiation locative, le PAS (Pays d'Aix Solidaire). Ce dispositif a pour objectif de mobiliser les propriétaires de logements vacants, les inciter à réhabiliter leurs logements et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé, et permettre à des populations de condition modeste d'y résider de manière durable.
Un partenariat actif avec cette association facilitera la prise de contacts avec les bailleurs, et une meilleure identification du parc de logements vacants.

- **La transformation d'usage**

Le régime des changements d'affectation des locaux à usage d'habitation est simplifié : au principe d'interdiction, assorti de dérogations et d'aménagements, auparavant en vigueur, se substitue un régime d'autorisation des changements d'usage des locaux d'habitation.
Une nouvelle définition des " locaux destinés à l'habitation " est donnée qui permet de clarifier les situations et de faire échapper aux démarches administratives préalables aux changements d'affectation un grand nombre de locaux (art. 24 / CCH : art. L. 631-7).

- Il conviendra de mobiliser les propriétaires bailleurs et les investisseurs pour faciliter l'accès au logement des ménages modestes. Un effort particulier sera porté à l'animation des résaux professionnels : communes, collectivités, associations et intermédiation locative (avec l'ALPA et l'agence immobilière associative Innov'Toit notamment …), chambre des propriétaires, chambres des notaires, agences immobilières, gérants … autour de sujets transversaux et de leviers à définir stratégiquement pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements.

Une communication spécifique sera élaborée en direction des propriétaires bailleurs et des investisseurs sur

PROJET

l'aspect plus éthique et social des investissements, en proposant de s'associer à la politique du Pays d'Aix qui vise à améliorer le marché du logement (de plus en plus tendu par les effets des spéculations et de l'offre /demande) et à créer des logements accessibles (jeunes, personnes seules, ...).

3.3.2 Objectifs

L'objectif global de 135 logements à loyer maîtrisés participant à la production d'une offre nouvelle est réparti comme suit :

- 32 logements à loyer intermédiaire,
- 91 logements à loyer conventionné social,
- 12 logements à loyer conventionné très social.

L'objectif global relatif à la mise sur le marché immobilier de logements vacants est estimé à 60 logements, et de conventionnements sans travaux à 72 logements.

3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.4.1 Descriptif du dispositif

Maîtriser les dépenses d'énergie nécessite de réaliser des économies en diminuant les besoins de chaque logement tout en faisant appel à des équipements performants. La précarité énergétique en centre ancien relève de la conjonction de deux facteurs : la présence de bâtiments énergivores ne présentant pas ou peu de dispositifs d'isolation et la présence d'une population aux ressources modestes pour laquelle les dépenses énergétiques représentent une part importante du budget.

Le PIG devra répondre aux enjeux définis par l'ANAH via le programme MaprimeRénov' visant à accompagner les propriétaires dans un projet de travaux plus global, pérenne et durable pour permettre un gain énergétique de 35%.

De plus, le PIG doit permettre de répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience pour :

- Tendre à l'éradication des passoires thermiques d'ici 2028,
- Baisser d'au moins 40% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030,
- Mobiliser les logements vacants pour développer, une offre locative de qualité et participer à diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols.

➢ Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité. L'estimation des ménages touchés par ce phénomène pourra se faire à partir de données sociales (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les service sociaux ....) ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité ...).

Le PIG visera en priorité le traitement des passoires thermiques à identifier grâce aux relais professionnels et institutionnels (Allo Rénov' Energie, CPIE, dispositif Eco-Rénovez en Pays d'Aix).
La Maison Energie Habitat Climat et le CPIE sont des partenaires privilégiés de notre territoire. Ils seront associés aux réflexions locales.

➢ En accord avec chaque propriétaire, l'équipe opérationnelle devra :

- Réaliser l'évaluation thermique de chaque projet, avant et après travaux, dans le respect des conditions définies par l'ANAH,

PROJET

- Sensibiliser et informer le propriétaire sur les travaux nécessaires et utiles pouvant permettre de réaliser des économies d'énergies dans son logement, et notamment proposer un premier conseil énergétique en vue d'une intervention légère si des problèmes relativement simples à résoudre sont identifiés (exemple : remplacement d'un vitrage, installation de barrettes sous les portes pour couper la circulation d'air, chaudière mal réglée, …),
- L'opérateur délivrera des conseils en lien avec les factures énergétiques du ménage, sensibilisation aux écogestes et installation des équipements permettant les économies d'énergie fournis par les partenaires (ampoule, douchette économique, multiprise à interrupteur, mousseur, sablier, thermomètre (pièce ou frigo), etc…). Un livret sur les éco-gestes sera remis à cette occasion,
- Etablir les préconisations à mettre en œuvre afin d'améliorer les performances du bâtiment ou du logement et le gain énergétique comme par exemple :
    - Maximiser l'isolation des parois pour réduire les besoins de chauffage,
    - Ajouter des critères obligatoires sur le confort d'été :

        . Ne pas créer de faux-plafond systématiquement sans alerter sur la perte de volume et un moins-bon confort d'été (et d'usage),

        . Préconiser des fenêtres oscillo-battantes ou autres systèmes permettant une ventilation nocturne naturelle,

        . Aborder les protections solaires, proscrire les volets roulants,

        . Proposer des ventilateurs de plafond dans les bouquets de travaux.

Le cas échéant, l'opérateur orientera les occupants et les propriétaires vers les structures adaptées pour une information sur leurs droits.

Les copropriétés pourront solliciter l'équipe de suivi animation pour être accompagnée dans l'élaboration de projet de travaux de rénovation énergétique, et demander une subvention MaPrimerenov'Copropriété.

Dans certains cas, une évaluation des usages, quelques mois après la rénovation des logements et des immeubles, pourra être effectuée dans un cadre partenarial. Il sera proposé aux occupants des logements de communiquer les données de leurs consommations après travaux, pour vérifier si la réalité des dépenses énergétiques correspond à celle prévues. Ces retours permettront de cibler des éventuelles visites pour les cas de résultat en décalage avec les prévisions et d'alimenter une base de données sur les consommations réelles, utiles à tous.

3.4.2 Objectifs

En matière de **lutte contre la précarité énergétique**, les objectifs sont :

- 144 logements occupés par des propriétaires occupants,
- 21 logements relevant de propriétaires bailleurs,
- 56 logements dans 10 copropriétés pour des travaux sur parties communes

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

3.5.1 Descriptif du dispositif

Selon certaines études, 33 % des plus de 60 ans du Pays d'Aix disposent de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA). 16 % d'entre eux habiterait en secteur renforcé. Selon le fichier Filocom, la part des plus de 60 ans représente 60% des propriétaires occupants modestes et pauvres éligibles aux aides de l'ANAH.

PROJET

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement conforte l'enjeu d'anticiper la perte d'autonomie.

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour faciliter l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agit de permettre à ce public de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Cela concerne tout ménage titulaire d'un justificatif de perte d'autonomie, sans condition d'âge, y compris les locataires.

Ce volet s'appuie sur le dispositif conduit par l'ANAH, lequel associé au plan d'actions commun avec la CNAV vise à structurer les modalités de repérage des personnes et d'intervention en urgence, à simplifier le parcours des demandeurs, à élaborer un diagnostic commun à tous les financeurs et à favoriser des travaux de qualité en lien avec les entreprises du bâtiment.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- L'identification des ménages éligibles auprès des partenaires sociaux : CCAS, mairies, associations, CARSAT, MSA, CAF … Le relais d'information apporté par les réseaux professionnels œuvrant dans le champ social est essentiel. Les échanges d'informations avec ces réseaux et les équipes d'animation du PIG et la Métropole devront être développés, et organisés,
- La réalisation de diagnostics d'adaptation pour des situations d'adaptation ou des personnes âgées en GIR supérieur ou égal à 5 ou 6. Dans des cas plus complexes (GIR4 et en deça, ou maladie dégénérative) les diagnostics seront effectués par un ergothérapeute,
- Les préconisations de travaux, et de simulations financières,
- La mobilisation des aides complémentaires de droit commun : MDPH, CARSAT, MSA, CAF ….

Une « sous occupation » de certains ce ces logements pourra être identifiée au moment de la visite, l'opérateur du PIG pourrait engager une 1ère réflexion avec le propriétaire sur la possibilité de la création d'un 2ème logement si le bâti s'y prête, voire présenter les conditions d'une colocation.

3.5.2 Objectifs

En matière de travaux en faveur de **l'autonomie de la personne,** les objectifs sont :

- 216 logements occupés par leurs propriétaires,
- 3 logements locatifs,

3.6. Volet copropriétés fragilisées

3.6.1. Descriptif du dispositif

L'équipe opérationnelle en charge du suivi animation contribuera à la définition, au financement et au suivi des travaux, lorsque la Métropole souhaite mettre en œuvre de manière négociée, les travaux nécessaires à la disparition des désordres sur les parties communes dans le cadre du PIG. Trois types d'accompagnement seront envisageables.

- Les copropriétés engageant des travaux de rénovation énergétique

L'équipe de suivi-animation accompagnera les copropriétés souhaitant entreprendre des travaux de rénovation énergétique, sur les volets technique (projet de travaux et suivi des travaux), social (enquête sociale et conditions d'occupation) et financier (montage du dossier de subvention, du plan de financement, des financements complémentaires et accompagnement pour les demandes de paiement) afin que la

PROJET

copropriété puisse déposer une demande de financement auprès de l'Anah et réaliser les travaux.

- Les copropriétés fragiles

L'équipe de suivi-animation contribuera à la définition, au financement et au suivi des travaux, lorsque le maître d'ouvrage souhaite mettre en œuvre de manière négociée, les travaux nécessaires à la disparition des désordres sur les parties communes, autres que des problèmes de déperdition énergétique, comme par exemple la sécurisation des cages d'escaliers ou des garde-corps, ou bien des interventions sur les réseaux de l'immeuble. Ces travaux pourront être financés en partie par la Métropole.

- Les copropriétés en difficulté / dégradée

Dans la continuité de l'accompagnement des copropriétés fragiles et après validation par le maître d'ouvrage, le titulaire du lot 1 accompagnera des copropriétés en difficulté.
Cet accompagnement à la réalisation des travaux ouvre droit à un financement par l'Anah et doit comprendre un diagnostic technique, social et financier de la copropriété ainsi qu'un accompagnement des instances de gouvernance au dépôt de la demande de subvention et à la sollicitation de son paiement.

Un volet spécifique « Copropriété dégradée ou en difficulté » concerne d'ores et déjà une copropriété identifiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée sur Peyrolles.
Cette copropriété fait l'objet d'une administration provisoire ou d'un arrêté visé à l'article 15-H II du Règlement Général de l'Anah pour les travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété ou l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble.

Liste des copropriétés :

- Les Genêts, 20 boulevard Coudeloi à Peyrolles-en-Provence
- Si d'autres copropriétés devaient faire l'objet d'une administration provisoire, elles pourront être ajoutées à cette catégorie de copropriétés, aidées par l'Anah et la Métropole.

3.6.2. Objectifs

- Rénovation énergétique : 10 copropriétés : 56 logements
- 2 copropriétés fragiles : Travaux lourds, sécurité, salubrité, autres : 28 logements
- 1 copropriété dégradée : 17 logements

3.7 Volet Auto-Réhabilitation Accompagnée

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'auto réhabilitation accompagnée (ARA) permet de s'adapter aux différentes situations sociales rencontrées et aux besoins des ménages les plus fragiles. Elle vise à toucher les personnes les plus en difficulté, pour lesquelles il est difficile de verbaliser leurs difficultés dans leur logement, leur absence de confort et leurs conditions d'habitat très dégradé. Dans la majorité des situations, la situation sociale, la complexité des dossiers de demandes de subvention, le manque d'information sur les aides existantes, la crainte de devoir suivre un chantier, le manque de solvabilité pour effectuer les avances et l'absence de fonds propres pour compléter le montage financier amène souvent les propriétaires à ne pas aller au bout du projet.

L'accompagnement des propriétaires occupants nécessite une approche globale et un travail de proximité afin d'amener ces derniers à passer d'une logique de « petites réparations » à la mise en œuvre d'un projet global de réhabilitation intégrant, d'une part, l'amélioration du cadre de vie, mais également la mise aux normes et la maîtrise des charges afin de les accompagner vers les dispositifs de droit commun (aides

PROJET

financières et accès aux droits).

L'Anah finance l'auto réhabilitation encadrée ou accompagnée par des organismes agréés. La délibération n°2014-24 du 7/10/2014 de l'Anah et les instructions du 6 février 2015 relatives au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation accompagnée reconnaissent que la participation du ménage aux travaux permet d'optimiser l'impact du projet au regard de sa capacité financière en générant soit une diminution du coût global du projet initial, soit de réaliser un projet de plus grande ampleur sans accroissement du coût global du projet initial mais surtout de permettre l'adhésion et la participation active du ménage au projet tout en faisant jouer les mécanismes d'inclusion sociale.

Les travaux réalisés en auto réhabilitation subventionnables par l'Anah sont ceux que les propriétaires occupants décident, en cohérence avec la finalité du projet global, de réaliser eux-mêmes, sans intervention d'un professionnel du bâtiment et dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées. Ces travaux impliquent, sur le ou les postes concernés, un apport en industrie significatif de la part du propriétaire ayant pour but d'optimiser l'impact du projet au regard de la capacité financière du ménage.

Dans le cas des propriétaires de ressources très modestes connaissant de graves difficultés d'insertion, la démarche d'auto réhabilitation peut également être engagée à l'initiative d'une autorité compétente en vue de susciter l'adhésion et la participation active du ménage au projet et ce, dans un objectif plus global de réinsertion sociale.

Ce volet comprendra obligatoirement l'ensemble des missions suivantes :

- Élaboration du diagnostic technique, évaluation sociale du ménage, élaboration du projet final réalisés dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation en vue d'examiner l'opportunité de réaliser tout ou partie des travaux en auto réhabilitation et d'assurer le succès de cette démarche ;
- Choix des travaux réalisés en auto réhabilitation et le cas échéant de ceux exécutés par une entreprise professionnelle du bâtiment ;
- Choix des matériaux mis en œuvre dans le cadre de l'ARA ;
- Assistance au propriétaire pour la souscription des assurances nécessaires (en plus de celles souscrites par l'organisme agréé ARA) ;
- Établissement du coût estimatif des travaux réalisés en auto réhabilitation (fournitures, prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques, autres dépenses éventuelles : location, assurances) et estimation du gain financier obtenu par rapport à la réalisation des travaux dans des conditions classiques ;
- Organisation du chantier (préparation et phasage des travaux, coordination des intervenants, calendrier) ;
- Aide à la réalisation des travaux effectués par le propriétaire (apprentissage des gestes techniques, alerte sur les points de vigilance) et suivi régulier du chantier ;
- Contrôle de la bonne réalisation du chantier.

L'opérateur ARA valorisera la « capacité à agir » individuelle et collective des habitants (entraide, espaces de mutualisation autour des projets de réhabilitation) tout en proposant un dispositif légal encadré, respectueux de la réglementation et ouvrant des pistes d'évolution ou d'ajustement aux situations les plus difficiles :

- La valorisation des personnes accompagnées qui peuvent réaliser un projet concret aux résultats immédiatement visibles,
- La lutte contre la précarité énergétique en accompagnant la famille sur une meilleure analyse de ses factures et sur les acquisitions de gestes favorisant les économies d'énergie,
- La sensibilisation aux impacts du défaut d'entretien du logement sur le long terme et donc la durabilité des travaux d'amélioration entrepris,
- La sensibilisation aux conséquences de l'entretien du logement sur la santé et la prévention des

PROJET

risques liés à l'utilisation de produits néfastes pour la santé, et pour l'environnement,
- L'insertion sociale des personnes.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs en Auto Réhabilitation Accompagnée sont inclus dans les objectifs globaux et correspondent à 30 logements.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont répartis comme suit :
> Pour des travaux sur parties privatives : 564 logements minimum, dont :
- 429 logements occupés par leur propriétaire,
- 135 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

	2023	2024	2025	TOTAL
Nombre de logements Propriétaires Occupants	**143**	**143**	**143**	**429**
Dont Habitat Indigne et Très Dégradé	22	22	22	66
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	48	48	48	144
Dont Autonomie	72	72	72	216
Dont Sécurité - salubrité	1	1	1	3
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	**40**	**46**	**47**	**135**
Dont Habitat Indigne et Très Dégradé	30	34	35	99
Dont Amélioration énergétique	7	7	7	21
Dont Autonomie	1	1	1	3
Dont Dégradation moyenne – sécurité - salubrité	2	3	3	10
Dont Transformation d'usage		1	1	2
Nombre de logements en Copropriété	**18**	**50**	**33**	**101**
dont copropriétés fragiles	8	10	10	28
dont autres copropriétés	10	23	23	56
dont copropriétés en difficulté		17		17
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	**39**	**46**	**50**	**135**
Dont loyer conventionné social Loc'1	6	10	10	26
Dont loyer conventionné très social Loc'2	28	30	30	88
Dont loyer conventionné très social Loc'3	5	6	10	21

PROJET

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 9 250 000 €, selon l'échéancier suivant :

	AE		**prévisionnels**	***(Montant en €)***
	Année 1	Année 2	Année 3	**Total**
Aides aux travaux	2 883 333	2 883 333	2 883 334	**8 650 000**
Aides à l'ingénierie	200 000	200 000	200 000	**600 000**
TOTAL	3 083 333	3 083 333	3 083 334	**9 250 000**

5.2. Financements de la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Les aides de la Métropole s'adossent aux conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes des aides de l'Anah qu'elles complètent ou prolongent. La Métropole priorise la mise en œuvre d'un budget conséquent pour l'animation du dispositif (Ingénierie) et pour les aides aux propriétaires.

Les aides et modalités suivent les règles de l'Anah et sont inscrites chaque année dans le Programme d'Action Métropolitain.

- L'aide aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés :

Prime de réduction de loyer de 50 €/m² pour les logements intermédiaires, de 120 €/m² pour les logements conventionnés sociaux et de 150 €/m² pour les logements très sociaux (plafonnement à 80 m²). Cette prime est fonction de la typologie de logements conventionnés et des travaux définis par l'Anah (travaux lourds, d'amélioration, autonomie de la personne...), permettant ainsi de débloquer et optimiser la prime de l'Anah (multipliée par trois sur les logements conventionnés social et très social).

En secteurs renforcés :

Une prime « sortie de vacance » pour les 60 logements vacants depuis plus d'un an prévu dans l'objectif du PIG : 1.500€ pour un logement en loyer intermédiaire, 2.500€ pour un logement conventionné social, 5.000€ pour un logement conventionné très social.

PROJET

- L'aide aux propriétaires occupants modestes et très modestes :

Financement à hauteur de 10 % du montant de la dépense subventionnée en complément de l'aide de l'Anah (selon les plafonds de ressources établis annuellement) en fonction des travaux éligibles.

En secteurs renforcés :
Une majoration de son aide pour le financement des travaux lourds entrepris dans le cadre de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés : financement à hauteur de 20 % du montant de la dépense subventionnée en complément de l'aide de l'Anah

- En copropriétés :

10 % du montant des travaux, plafonné à 15 000 €.

- Le financement du suivi-animation :

La Métropole s'engage à financer le suivi-animation du programme dont les missions sont décrites à l'article 7.2 du chapitre V de la présente convention et font l'objet d'un marché distinct de la présente convention. La Métropole finance la part de coût des équipes restant à sa charge après déduction de la subvention accordée par l'Anah.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Métropole Aix-Marseille, maître d'ouvrage pour l'opération sont de 3 156 000 €, selon l'échéancier suivant :

	AE		**prévisionnels**	***(Montant en €)***
	Année 1	Année 2	Année 3	**Total**
Aides aux travaux	652 000	652 000	652 000	**1 956 000**
Ingénierie	400 000	400 000	400 000	**1 200 000**
TOTAL	1 052 000	1 052 000	1 052 000	**3 156 000**

5.2.3 Préfinancement des travaux

Afin d'améliorer et de faciliter les possibilités de travaux pour les ménages propriétaires occupants modestes, un dispositif financier permettant d'avancer le montant des subventions octroyées par l'ANAH, la Métropole, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône sera mis en place. Cet outil de préfinancement des subventions publiques (sans intérêt) a pour objet de permettre aux propriétaires d'engager des travaux, sans attendre le versement des subventions publiques qui n'interviennent qu'à l'issue des travaux.

Cette caisse de fonds d'avances provient :
- soit du service des missions sociales de la SACICAP des propriétaires occupants modestes et très modestes ainsi qu'aux copropriétés pour des travaux de lutte contre la précarité énergétique, de lutte contre l'habitat dégradé et indigne, des travaux de maintien à domicile, et des travaux d'amélioration des logements issus des politiques nationales et/ou locales de l'habitat.
- en l'absence de la SACICAP, l'opérateur sera chargé d'assurer la gestion comptable, financière et administrative de la caisse d'avance provisionnée à hauteur de 200 000 €.

5.3. Financements du Département des Bouches-du-Rhône

5.3.1 Règles d'application

Le Département des Bouches-du-Rhône intervient en application de ses critères d'intervention en OPAH et PIG, adoptés par délibération de la Commission permanente n°95 du 22 juillet 2011, et ajustés lors de la

PROJET

délibération n°167 du 29 octobre 2012 et de la délibération du Conseil départemental n° 17 du 14 décembre 2018.
Les aides du Département sont attribuées aux propriétaires occupants modestes et très modestes et aux propriétaires bailleurs pour les logements en loyer conventionné social et très social en sortie de vacance, pour accompagner les travaux éligibles détaillés en annexe.

5.3.2. Montants prévisionnels
Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement du département des Bouches du Rhône pour l'opération est de 740 000 €, selon l'échéancier suivant :

	AE		**prévisionnels**	***(Montant en €)***
	Année 1	Année 2	Année 3	**Total**
Dont aides aux travaux	240 000	250 000	250 000	**740 000**

5.3.3. Modalités de pré financement des aides départementales aux travaux
Les aides départementales seront préfinancées par la Métropole auprès des propriétaires, après obtention de l'accord des services départementaux sur les pré-attributions individuelles de celles-ci, dans le respect des critères départementaux d'intervention.
Ces pré-validations pourront être obtenues soit à l'occasion de réunions spécifiques pour évoquer les dossiers concernés, soit après communication par écrit (échanges de mails) de tableaux de suivi des dossiers.

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 département des Bouches-du-Rhône, visé par sa Présidente et le comptable du Trésor Public.
Toutefois, et pour alléger la charge financière de la Métropole, il est prévu, à la signature de la présente convention, le règlement d'une avance de 10 % calculée sur le montant de l'enveloppe nécessaire au financement prévisionnel des travaux pour les deux premières années du PIG.
La Métropole assurera la notification des aides départementales aux bénéficiaires.

5.4. Financements du Département de Vaucluse

5.4.1 Règles d'application de l'aide aux propriétaires bailleurs
Conformément à la délibération n°2017-289 du 30 juin 2017, le Département de Vaucluse apporte son soutien dans le cadre des opérations programmées pour des projets de réhabilitation porté par des propriétaires bailleurs souhaitant produire des logements privés conventionnés sociaux ou très sociaux (Loc2 et Loc3) et financés par l'ANAH.
Le taux de subvention est fixé à 5 % du montant H.T. des travaux et MOE subventionnés et par l'ANAH**.** Ce dispositif s'applique exclusivement sur la commune de Pertuis situé dans le département de Vaucluse.

5.4.2. Montants prévisionnels
Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le département de Vaucluse à l'opération est de 140 000 €, selon l'échéancier suivant :

	AE		**prévisionnels**	***(Montant en €)***
	Année 1	Année 2	Année 3	**Total**
Dont aides aux travaux	40 000	50 000	50 000	**140 000**

PROJET

5.5. Financements de la ville d'Aix-en-Provence

5.5.1 Règles d'application

La Ville d'Aix-en-Provence souhaite poursuivre l'action d'amélioration de l'habitat au travers du PIG. La Ville d'Aix-en-Provence poursuit la mission du Fonds d'Aide à la Restauration et renforce son aide en faveur des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs et prend en compte les modalités d'attribution prévues par l'ANAH et par le règlement du FAR. Les travaux ciblés concernent prioritairement la mise en sécurité et salubrité des logements, la sortie de vacance, le regroupement des petits logements.

5.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées la Ville d'Aix-en-Provence à l'opération est de 300 000 €, selon l'échéancier suivant :

	AE		**prévisionnels**	***(Montant en €)***
	Année 1	Année 2	Année 3	**Total**
Dont aides aux travaux	100 000	100 000	100 000	**300 000**

5.6. Financements de la ville de Pertuis

5.6.1 Règles d'application

Pour les propriétaires occupants en secteur renforcé, la Ville de Pertuis financera certains types de travaux : 15% pour la rénovation énergétique, 15% pour l'autonomie, 5% pour la sécurité et l'insalubrité, 5% sur l'habitat indigne.

5.6.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Pertuis l'opération est de 80 000 €, selon l'échéancier suivant :

	AE		**prévisionnels**	***(Montant en €)***
	Année 1	Année 2	Année 3	**Total**
Dont aides aux travaux	20 000	30 000	30 000	**80 000**

Article 6 – Engagements complémentaires

- **Action Logement**

En préambule, il est rappelé que les principes détaillés dans la présente convention (notamment aides et sécurisation financière) s'inscrivent dans le respect des engagements pris dans le cadre de la Convention Quinquennale prévue au 13ème alinéa de l'article L313-3 du CCH entre l'Etat et Action Logement, ou de toute convention susceptible de s'y substituer et plus généralement des règles applicables à Action Logement notamment redéfinies par l'Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la PEEC.

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention ANAH / Action Logement du 15 février 2015 vise à renforcer l'offre de produits et de services en faveur des salariés propriétaires occupant, propriétaires bailleurs et

PROJET

locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif global alliant rénovation du logement, notamment thermique (programme Habiter Mieux) et sécurisation locative facilitant l'accès aux logements privés.
L'intervention d'Action Logement dans cette présente convention confirme la volonté de promouvoir ce partenariat.

Dans ce cadre, Action Logement mobilise ses produits et ses services auprès des propriétaires bailleurs, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :
. l'aide à la recherche de locataires : Action Logement, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueil les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs et, eu égard, aux caractéristiques des logements mis en location, dispose d'une expertise pour répondre à ces besoins ;
. des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, les aides Loca-Pass® (avance de dépôt de garantie), les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes® ;
. en cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL PASS ASSISTANCE® : Service d'accueil, de diagnostic et prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
. un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter Mieux » pour les propriétaires occupants ou bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC ;
. Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.
Action Logement propose les dispositifs présentés ou ceux qui seront déployés pendant la durée de la convention sous réserve de l'éligibilité des bénéficiaires et des éventuelles modifications règlementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

La communication sur les dispositifs et les actions en synergie au niveau local de tous les acteurs (Action Logement, Anah, Collectivité locale et opérateur) constitue un facteur important pour la réussite de cette coopération. Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires potentiellement concernés, Action Logement participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage

Action Logement s'engage également à traiter en priorité les dossiers situés dans les secteurs renforcés du PIG avec un interlocuteur dédié qui sera le référent de l'équipe opérationnelle en charge de l'animation du dispositif.

- **La SACICAP de Provence – Procivis Provence**

La SACICAP pourra être sollicitée dans le cadre de ses « engagements RSE » définis dans la convention 2023-2030 signée avec l'Etat. La SACICAP accompagne les propriétaires occupants modestes et très modestes ainsi que les copropriétés dites « en difficultés » ou « fragiles et saines » pour des travaux de lutte contre la précarité énergétique, de lutte contre l'habitat dégradé et indigne, des travaux de maintien à domicile, et des travaux d'amélioration des logements issus des politiques nationales et/ou locales de l'habitat.

Il est rappelé que les principes détaillés dans la présente convention s'inscrivent dans le respect des engagements pris dans la Convention cadre 2023-2030 signée entre l'Etat et Procivis UES AP
L'intervention de la SACICAP- Procivis Provence dans la convention de PIG du pays d'Aix confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et pourrait prendre la forme suivante :

- préfinancement d'une partie des subventions publiques nationales et locales en fonction du calcul des besoins, déduction faite des avances directes, sur fonds propres de la Sacicap. Les avances de subventions sont remboursées durectement à la Sacicap par les différents

PROJET

financeurs (ANAH, Métropole, Ville…)

- création et gestion de caisses d'avances alimentées par les financeurs ou partenaires dans le but de préfinancer les aides publiques, procédure non définie à ce jour.
- Proposition éventuelle de prêts sans intérêt réservés exclusivement aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour le financement de leur reste à charge, après analyse des dossiers individuels.
- de mobilisation de l'expertise des sociétés du groupe Procivis Provence

Ces interventions concernent principalement les logements individuels des ménages « modestes » et « très modestes » et les copropriétés « en difficulté » ou « fragiles et saines » au sens du règlement général de l'ANAH tel que précisé aux alinéas 1°, 2°, 3°, 7° et 8° de l'article R321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une documentation complémentaire viendra définir les modalités d'intervention de la SACICAP en rappelant les procédures nationales PROCIVIS de suivi des copropriétés et des dossiers individuels.
Pour mémoire, il faudra établir une convention spécifique pour chaque copropriété accompagnée.

La SACICAP- Procivis Provence s'engage à instruire toutes les demandes qui seront établies par l'opérateur en charge du suivi et animation du PIG. En assumant les risques financiers de ces opérations de préfinancement, elle sera seule décisionnaire quant aux projets accompagnés. La SACICAP se réserve le droit de refuser un dossier en raison d'un risque financier, administratif ou juridique potentiel ou réel lié aux travaux. La SACICAP n'aura pas à justifier sa décision d'octroi ou de refus des prêts.

PROJET

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par les prestataires du suivi-animation. Les équipes opérationnelles devront rencontrer tous les partenaires en réunion de cadrage.

7.1.2. Instances de pilotage

- Les comités de pilotage

Ils ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.
Le pilotage est assuré par la Métropole. Les comités de pilotage ont lieu au moins une fois par an pour s'assurer du bon déroulement du dispositif et de la bonne exécution des missions confiées aux opérateurs. Des bilans d'étapes seront préparés et présentés par les opérateurs, faisant ressortir les projets engagés, ceux en cours ou en instance, ainsi que les éventuelles difficultés rencontrées. Lors de la dernière réunion du comité de pilotage, les opérateurs présenteront le bilan définitif du programme.

Le comité de pilotage sera composé :

- des élus ou représentants de la Métropole Aix Marseille Provence,

- des élus ou représentants des communes avec ingénierie renforcée,*
- des élus ou représentants des Conseils Départementaux,
- du délégué local de L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ou représentant,
- d'un représentant de l'Agence Régionale de la Santé (ARS),
- d'un représentant de la Direction Territoriale du Pays d'Aix - Alpes du Sud d'Action Logement Paca et Corse,
- d'un représentant de la SACICAP.

Le comité de pilotage se tiendra une fois par an et pourra en tant que de besoin, élargir sa composition à d'autres membres permanents ou inviter à tout moment toute personne ou organisme qu'il jugerait utile, notamment les membres de la commission Habitat.

- Les comités techniques ou commissions de suivi spécifiques

Le Comité Technique associe les techniciens référents, impliqués dans l'opération, de la Métropole Aix-Marseille Provence, des communes bénéficiant d'une ingénierie renforcée, des Conseils Départementaux 13 et 84, de l'ANAH, Action Logement, SACICAP et tout autre partenaire en tant que de besoin.

La fréquence des comités techniques est estimée à une fois par an. Le suivi animation du PIG sera mené par deux opérateurs intervenant sur deux lots, le 2ème concernant l'Autor-Réhabilitation Accompagnée. Le titulaire du lot n°1 est chargé d'organiser les comités techniques. Il convoquera le titulaire du lot n°2 aux comités techniques, lequel fournira l'ensemble des documents nécessaires au déroulement de la réunion. Il est prévu 4 comités techniques sur la durée du PIG.

Le comité technique organise la mise en œuvre et l'application des orientations du comité de pilotage, assure le suivi et l'évaluation des actions qu'il soumet au comité de pilotage avec ses propositions.

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation, de façon à donner au Comité une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utile les réorientations opportunes

- Les comités techniques Habitat Indigne (COTECH HI)

Ces comités permettront d'articuler compétences et moyens de chaque professionnel impliqué dans la lutte contre l'habitat très dégradé et indigne, afin de traiter la situation aussi bien techniquement, financièrement, juridiquement que socialement, et d'articuler la phase incitative et les procédures coercitives (injonctions, mises en demeure et arrêtés).

Une présentation des pré diagnostics et études de faisabilité relatives aux logement/ immeubles indignes ou très dégradés sera effectuée par l'opérateur du PIG : organiser la réalisation des travaux (négociation à l'amiable avec le PB, prescriptions de travaux, levée des allocations logement).
Au préalable, l'opérateur en charge du suivi-animation devra:

- Recenser les situations au travers du partenariat (travailleurs sociaux, médicaux sociaux, services de mairie/ CCAS …).
- Suivre l'avancement des procédures (péril, insalubrité, RSD, indécence) avec les partenaires ad hoc et des réalisations de travaux, y compris de travaux sans subvention, sous la contrainte des procédures.

Le COTECH HI se tiendra 2 fois par an et réunira les techniciens référents de la Métropole , des 7 communes bénéficiant d'une ingénierie renforcée, du SCHS, des représentants du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), de l'Agence Régionale de la Santé (ARS), ainsi qu'un technicien ou élu des autres communes ayant des situations d'indignité en cours de traitement. Il a vocation à suivre l'avancement des actions engagées suite aux signalements, l'avancement des dossiers, à analyser les freins rencontrés, à identifier les personnes ressources et à décider des suites à donner par dossier.

PROJET

7.2. Suivi-animation de l'opération

Les missions du suivi-animation de ce PIG sont partagées en deux lots distincts :

- Le suivi-animation opérationnel
- L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

Ainsi, le ou les opérateurs doivent être habilités à réaliser des prestations de maîtrise d'ouvrage subventionnables par l'Anah. Chaque équipe devra être suffisamment présente sur le terrain et adapter ses horaires, autant que possible, afin de faciliter le contact et la prise de rendez-vous avec les propriétaires. Elles consacreront également un temps nécessaire et suffisant consacré au partage d'informations et aux réunions de travail, permettant un bon déroulement du dispositif sur l'ensemble du Pays d'Aix et sur les 7 communes avec ingénierie renforcée.

7.2.1. Le suivi-animation opérationnel

➢ L'opérateur en charge du suivi-animation opérationnel interviendra dans des missions classiques de suivi-animation pour répondre aux volets prioritaires du dispositif.

➢ <u>Contenu des missions de suivi-animation</u>

1 - L'appui au pilotage et animation opérationnelle
2 - L'accompagnement personnalisé des ménages : aide à la décision et montage de dossiers
3 - L'accompagnement des locataires et communes dans la lutte contre l'habitat indigne
4 - La gestion des avances et pré financement des subventions

7.2.2. L'auto-Réhabilitation Accompagnée

➢ L'Auto-Réhabilitation Accompagnée consiste à accompagner un ménage pour qu'il participe activement au chantier de rénovation de son habitat, afin qu'il soit ensuite en capacité de poursuivre l'aménagement de son logement dans un souci de performance énergétique. Cet accompagnement est à la fois, technique, administratif et financier. Les missions du titulaire du lot n°2 sont définies par la délibération n°2014-24 de l'ANAH du 7 octobre 2014.

➢ <u>Contenu des missions</u>

1 - Appui au pilotage et animation opérationnelle
2 - L'accompagnement administratif et social des ménages : l'aide au montage des dossiers de financement et des dossiers de paiement des subventions
3 - Accompagnement et encadrement technique des travaux réalisés en auto-réhabilitation.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Dans le but d'optimiser le signalement, la mise en œuvre, l'accompagnement social et le financement, le/les opérateurs veillent à travailler en étroite collaboration avec :

- la direction de l'habitat et parcours résidentiels hors Marseille,
- les services de l'Etat, l'Anah, l'ARS,
- les services et élus des communes,
- les acteurs du secteur social (Conseil Départemental, CCAS, MDPH, caisses de retraite …),
- les services du département des Bouches-du-Rhône, et de celui de Vaucluse,

PROJET

- la direction territoriale du Pays d'Aix – Alpes du Sud d'Action Logement PACA et Corse,
- la SACICAP,
- le cas échant, avec les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques : ADIL, MEHC, CARSAT, …

Le/les opérateurs veillent également au respect du partenariat avec l'Anah et la Direction de l'habitat et parcours résidentiels hors Marseille et fixent de concert des modalités facilitant l'instruction des dossiers : visites d'immeubles, modalités de pré-instruction des dossiers de l'opérateur, modalités de suivi et d'échange des informations, modalités de contrôle, objectifs du service instructeur sur le traitement des dossiers (délais d'instruction et de traitement des demandes de subventions, et des paiements, dates des commissions) ; Une attention particulière sera portée à limiter les délais d'instruction et de validation des demandes de subvention

Pour mettre en œuvre le dispositif, il sera demandé aux opérateurs de participer à des réunions mensuelles de suivi avec la direction habitat et parcours résidentiels hors Marseille pour assurer un pilotage régulier.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. 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.
Les prestataires développeront des outils de gestion et de suivi dès le démarrage de l'opération sous la forme d'une base de données, issue d'un tableur proposé par le maître d'ouvrage. Ce tableur sera actualisé tout au long du dispositif, au fil des CLAH de l'Anah. Cette base permettra d'établir des tableaux de bord nécessaires aux différentes réunions et actions d'accompagnement engagées, aux suivis de l'avancement des dossiers et financier des projets …

Les objectifs du PIG seront suivis grâce aux indicateurs de résultats. Ils mettront en exergue les points forts et points faibles du PIG, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. Les titulaires devront émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

Les deux opérateurs élaboreront et alimenteront un tableau de bord qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et l'extraction de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité … Ils établiront des bilans statistiques pré formatés, pour les réunions de travail et les comités techniques, et ce pour l'ensemble du Pays d'Aix ainsi que sur chacun des secteurs renforcés.

Les deux opérateurs s'engageront à fournir au maître d'ouvrage, avant tout comité technique et comité de pilotage, dans un délai minimum de 15 jours calendaires, les indicateurs suivants :

- ***<u>Les indicateurs de fonctionnement</u>***

- Action de communication / prospection
- Nombre de personnes reçues ou renseignées, origine de l'orientation
- Réalisation de « fiches contacts »,
- Nombre de logements visités, diagnostiqués,
- Nombre de diagnostics énergétiques réalisés,
- Nombre de signalements de situations d'insalubrité ou de péril,
- Identification par l'opérateur des points de blocage.
- Partenariats et modalités d'échanges

<u>Indicateurs spécifiques pour l'opérateur en charge du suivi-animation</u> :

- Nombre de permanences assurées,
- Nombre d'articles de presse diffusés, articles dans les bulletins intercommunaux et municipaux, diffusion de plaquettes d'information…

➢ ***Les indicateurs de résultats***

- Nombre de dossiers recevables,
- Nombre de dossiers agréés,
- Volume des travaux engagés/réalisés/restant à réaliser,
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers,
- Nombre de logements par type de travaux et types d'occupation et localisation,
- Evolution de la performance énergétique de l'enveloppe du logement, analyse des consommations d'énergie avant et après travaux (étiquette énergie et gain énergétique),

Indicateurs spécifiques pour l'opérateur en charge du suivi-animation :

- Nombre de logements produits en loyer maîtrisé, nombre de logements conventionnés,
- Nombre de logements vacants réhabilités et remis sur le marché,
- Nombre de sorties d'insalubrité, de péril ou de saturnisme réalisées,
- Nombre de rapports réalisés, nombre d'actions conduites en lien avec les communes : nombre de cas d'indécences traités selon typologie de dysfonctionnements (RSD, insalubrité, péril)
- Avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office,

Indicateurs spécifiques pour l'opérateur en charge de l'ARA :

- Nombre de ménages orientés par le titulaire du lot n°1,
- Nombre de ménages repérés,
- Nombre de ménages accompagnés,
- Nombre, type et durée (nature des travaux) de chantiers réalisés.

➢ ***Les indicateurs économiques***

- Volume, nature et coût des travaux engagés/réalisés,
- Répartition des financements sollicités par financeur,
- Ventilation des subventions accordées par chaque financeur,
- Ventilation des subventions accordées par type de destinataires,
- Analyse du reste à charge des propriétaires,
- Bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés/financés/réalisés,
- Impact du PIG sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux).

Indicateurs spécifiques pour l'opérateur en charge de l'ARA :

- Coût des travaux réalisés en auto réhabilitation et estimation du gain financier obtenu par rapport à la réalisation des travaux dans des conditions classiques.

➢ ***Les indicateurs sociaux***

- Profils des propriétaires rencontrés (âge, situation, ressource, domiciliation…),
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel,
- Évolutions sociales observées,
- Nombre de relogements provisoires ou définitifs réalisés.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

PROJET

- **Bilan annuel**

Le bilan annuel établi par l'opérateur du suivi-animation, en partenariat avec l'opérateur ARA, et sous la responsabilité du maître d'ouvrage, sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.
- Des difficultés rencontrées (techniques, administratives et financières) 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. Des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

- **Bilan final**

Etabli par l'opérateur du suivi-animation, en partenariat avec l'opérateur ARA, et sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être 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 ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches 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.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

CHAPITRE VI – COMMUNICATION.

Article 8 – 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 ainsi que les logos des partenaires co-financeurs (CD 13 et 84, communes,

PROJET

etc …) sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information imprimés et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur le PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au PIG, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI 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.

PROJET

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle prend effet après sa signature par les parties et transmission au représentant de l'État chargé du contrôle de légalité et notification.
Au-delà, les demandes de subventions auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon sa réglementation générale.

Article 10 – 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 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 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.
Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 14 exemplaires à Aix-en-Provence, le …….

Pour le maitre d'ouvrage, Pour l'Etat, Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour le Département des Bouches-du-Rhône, Pour le Département de Vaucluse,

PROJET

Pour la Ville d'Aix-en-Provence

Pour la vIlle de Gardanne

Pour la Ville de Pertuis

Pour la Ville de Peyrolles-en-Provence

Pour la Ville de Jouques

Pour la Ville de Trets

Pour la Ville de Lambesc

Pour la SACICAP

Pour Action Logement,

PROJET

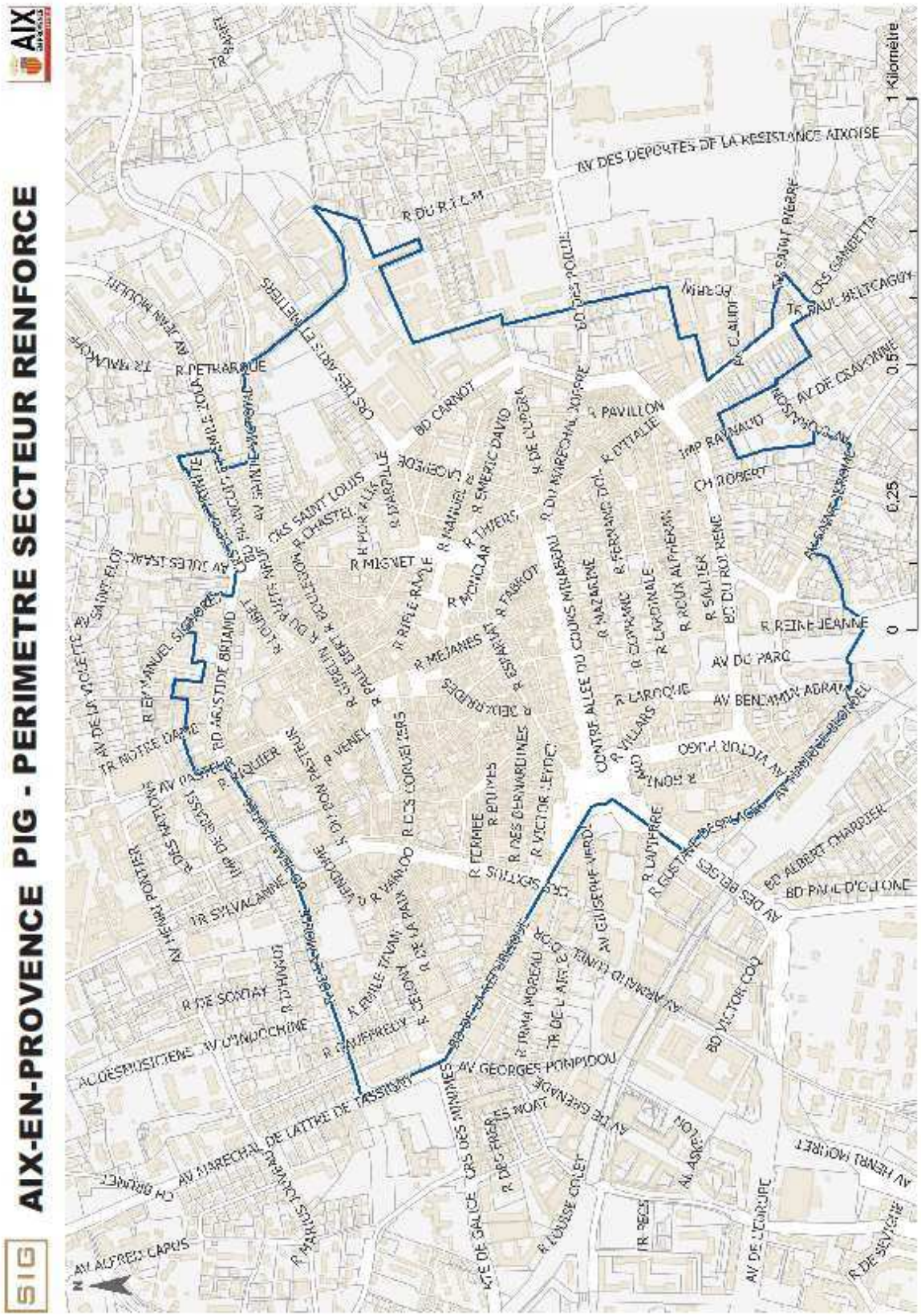
ANNEXES

1 – Périmètres des secteurs renforcés
2 – Ventilation des objectifs par secteurs renforcés
3 – Enveloppes prévisionnelles

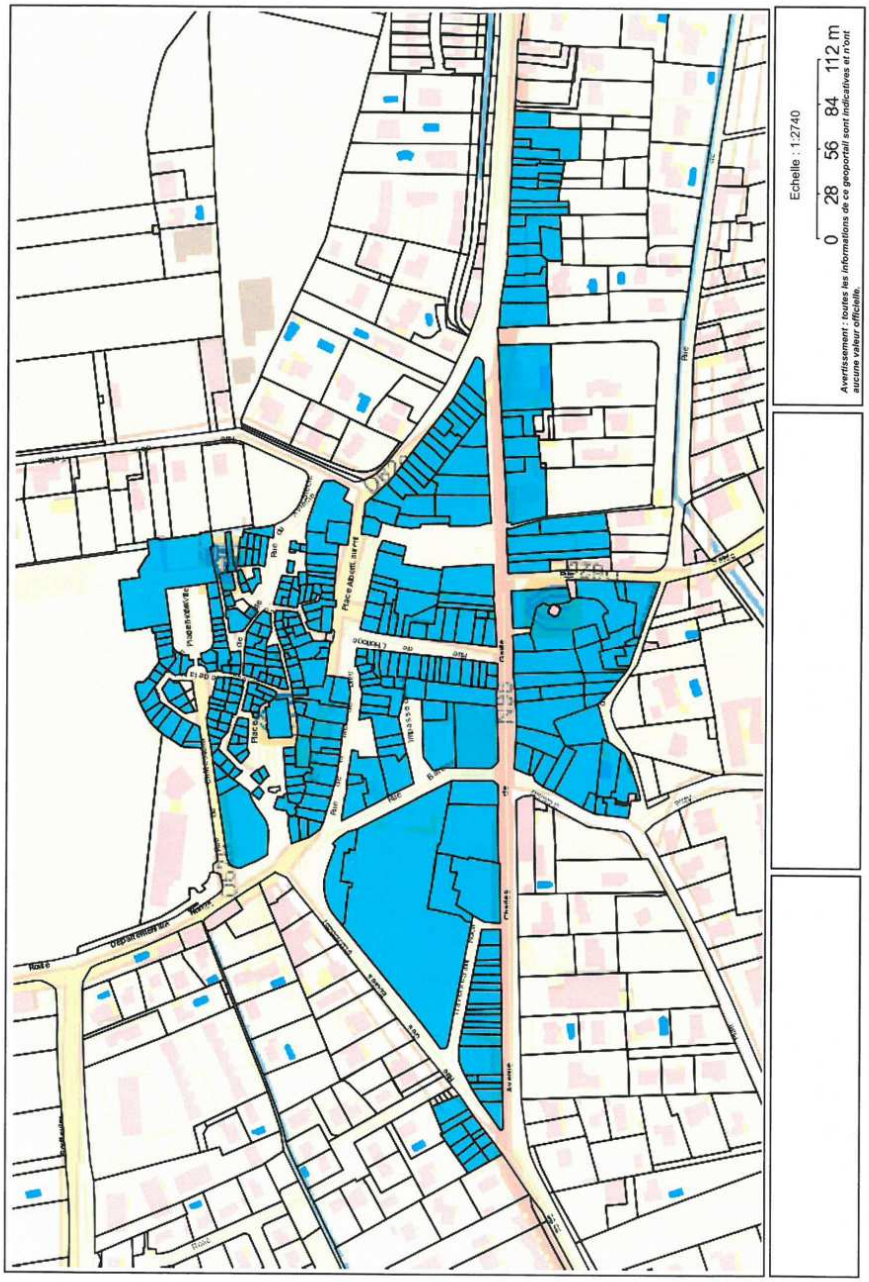
PROJET

ANNEXE 1

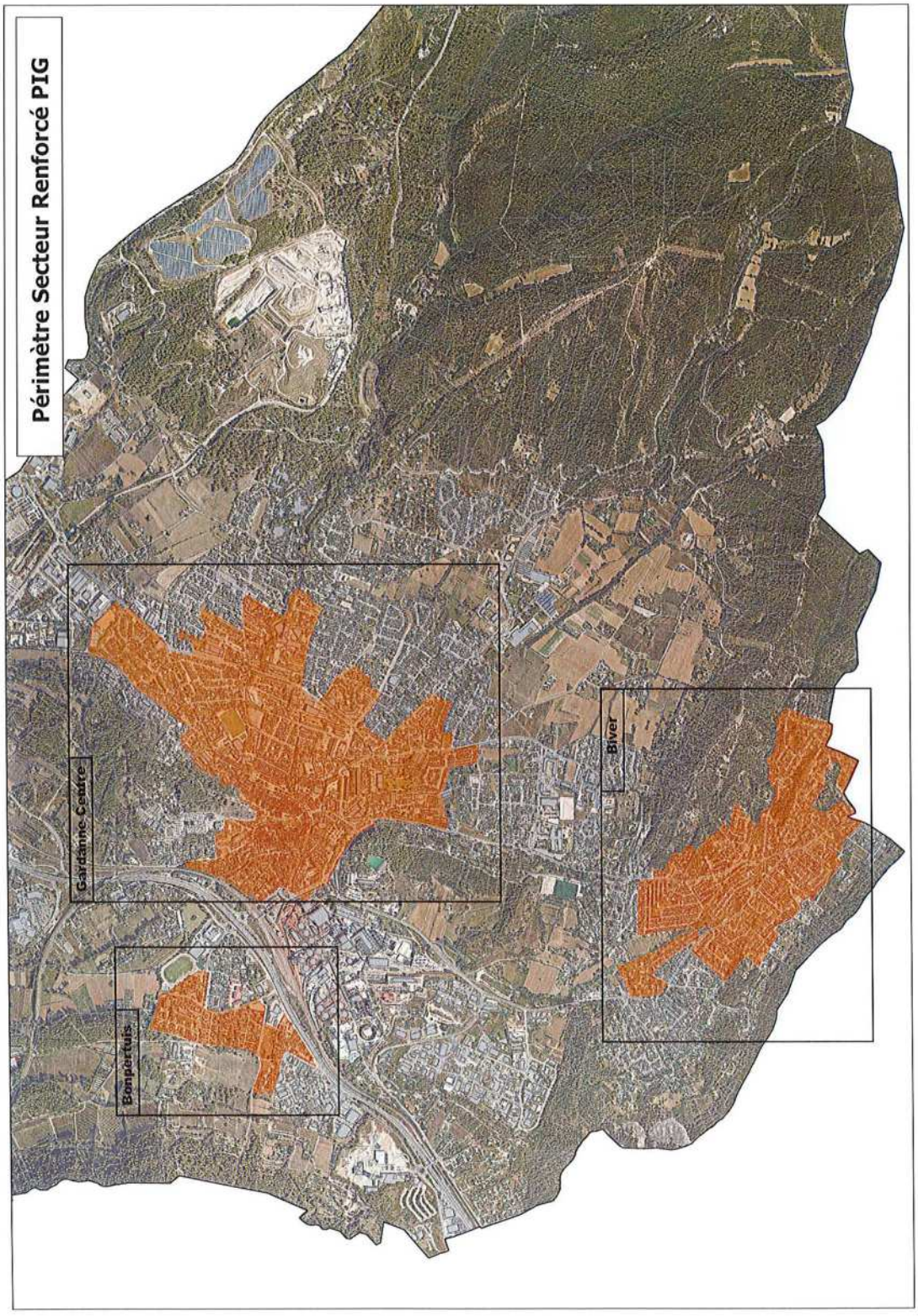
PERIMETRE COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE


AIX-EN-PROVENCE PIG - PERIMETRE SECTEUR RENFORCE
SIG
AIX
1 Kilomètre
0.5
0.25
0
AV DES DEPORTES DE LA RESISTANCE AIXOISE
R DU RIEU M
R PETRARQUE
BD CARNOT
R PAVILLON
R D'ITALIE
AV DE CRAPONNE
IMP RAIMBAUD
CH ROBERT
R REINE JEANNE
AV DU PARC
AV BENJAMIN ABRAM
R CARDINALE
R ROUX ALPHERAN
R SAUNIER
BD DU ROI RENE
R MIGNET
R MIGUEL
R THIERS
R MONCLAR
R FABROT
R MEJANES
R RIPLE-RAVAL
R VENEL
R DES CORDELIERS
R FERMEE
R BOUTES
R VICTOR LEPIDIS
CONTRE ALLEE DU COURS MIRABEAU
R NAZARINE
R VILLARS
R LAROQUE
R SONIS
AV VICTOR HUGO
R LAFFERRE
R GUSTAVE DESMONS
AV DES BELGES
BD ALBERT CHARRIER
BD PAUL D'OLLONE
AV GUISEPPE VERDI
AV ARENAS DE DAX
BD VICTOR COQ
AV GEORGES POMPIDOU
AV DE LA GENDARMERIE
AV HENRI MORET
AV DE L'EUROPE
R DE SEVIGNE
AV ALFRED CAPUS
AV MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY
CRS DES MINIMES
R DES FRERES NOAT
R LOUISE COLET
R MARCEL PAGNOL
R DE LA PAIX
R DE SONDAY
AV D'INDOCHINE
AV DE LA CONSTITUTION
R DU 4 SEPTEMBRE
R DU GRAND PUITS
R DU PUITS NEUF
R CHASTEL ALIX
CRS SAINT LOUIS
CRS ARISTIDE BRIAND
BD ARISTIDE BRIAND
AV MANUEL SIGNORET
TR NOTRE DAME
AV DE LA VIOLETTE
AV SAINT ELOI
AV JULES ISAAC
AV JEAN MOULIN
TR MIRAMAS
CRS MIRABEAU
R DU PUITS DE LA FOUX
R DU MARECHAL JOFFRE
R DE LA MOLE
R DE LA CHAINE
R DES BOUCHERS
R DES CHANGES
R DU PUITS DE LA FOUX
R DU PUITS NEUF
R DU PUITS DE LA FOUX
R DU PUITS DE LA FOUX
R DU PUITS DE LA FOUX

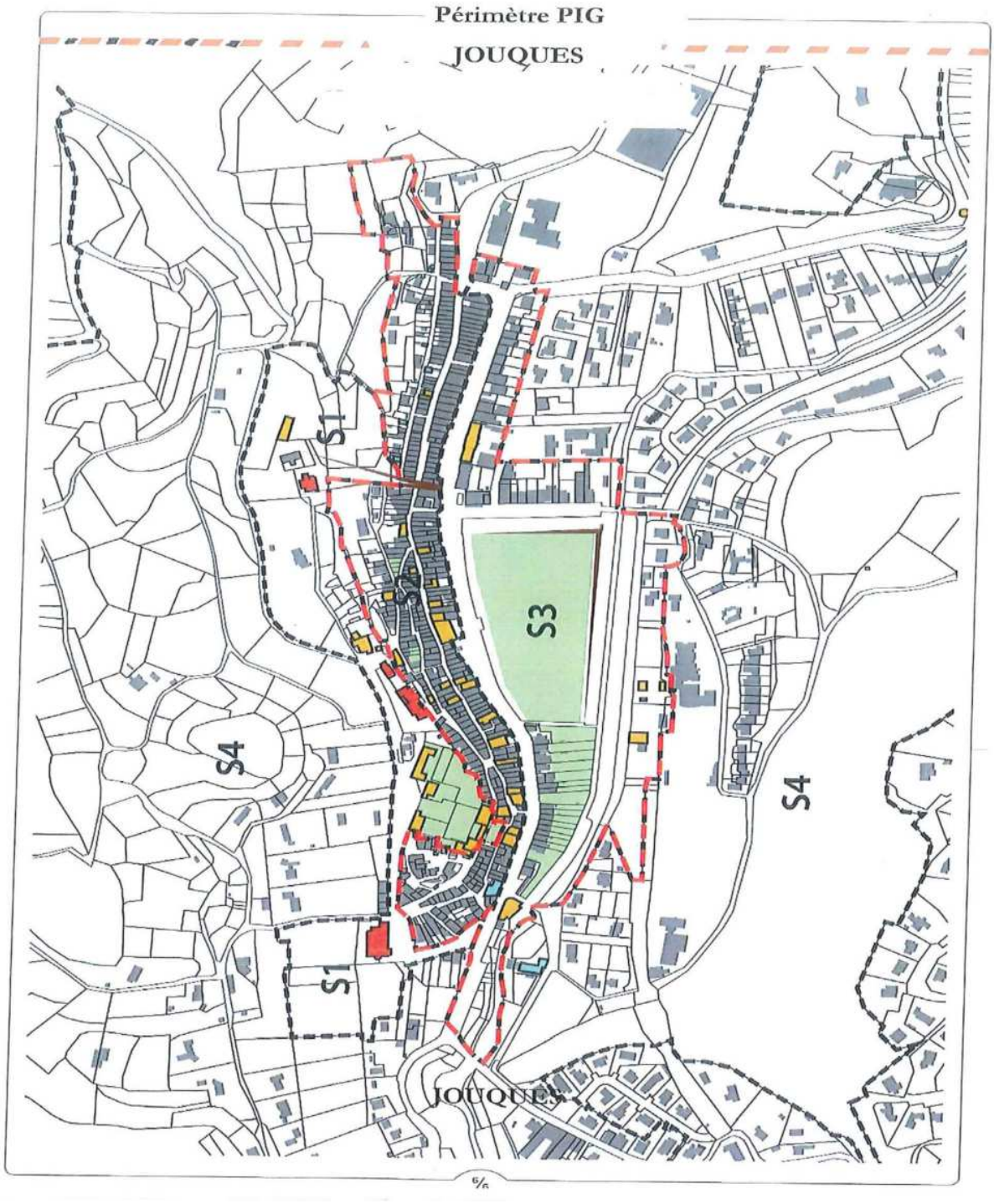
PERIMETRE COMMUNE DE PEYROLLES-EN-PROVENCE



PERIMETRE COMMUNE DE GARDANNE



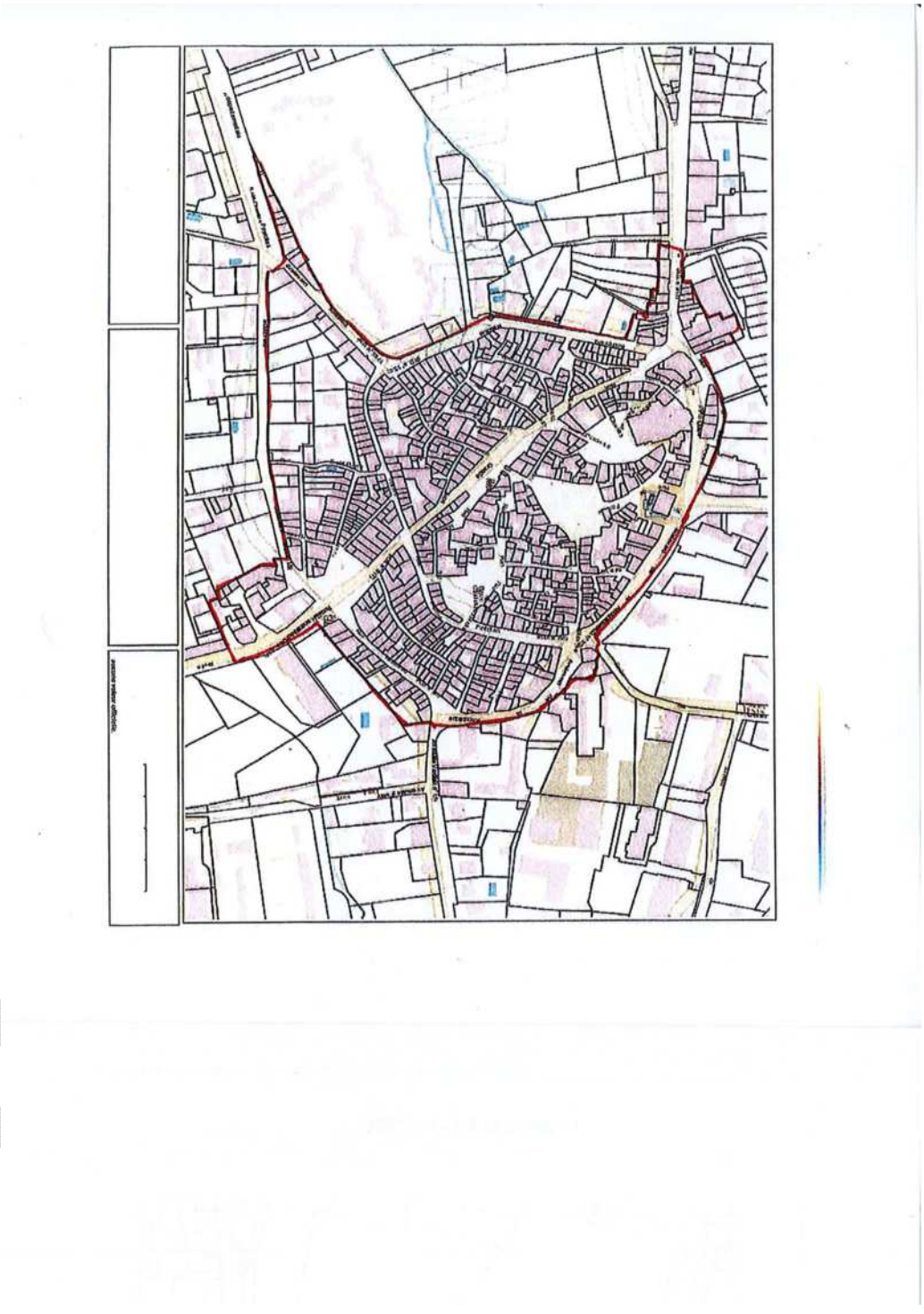
PERIMETRE COMMUNE DE JOUQUES



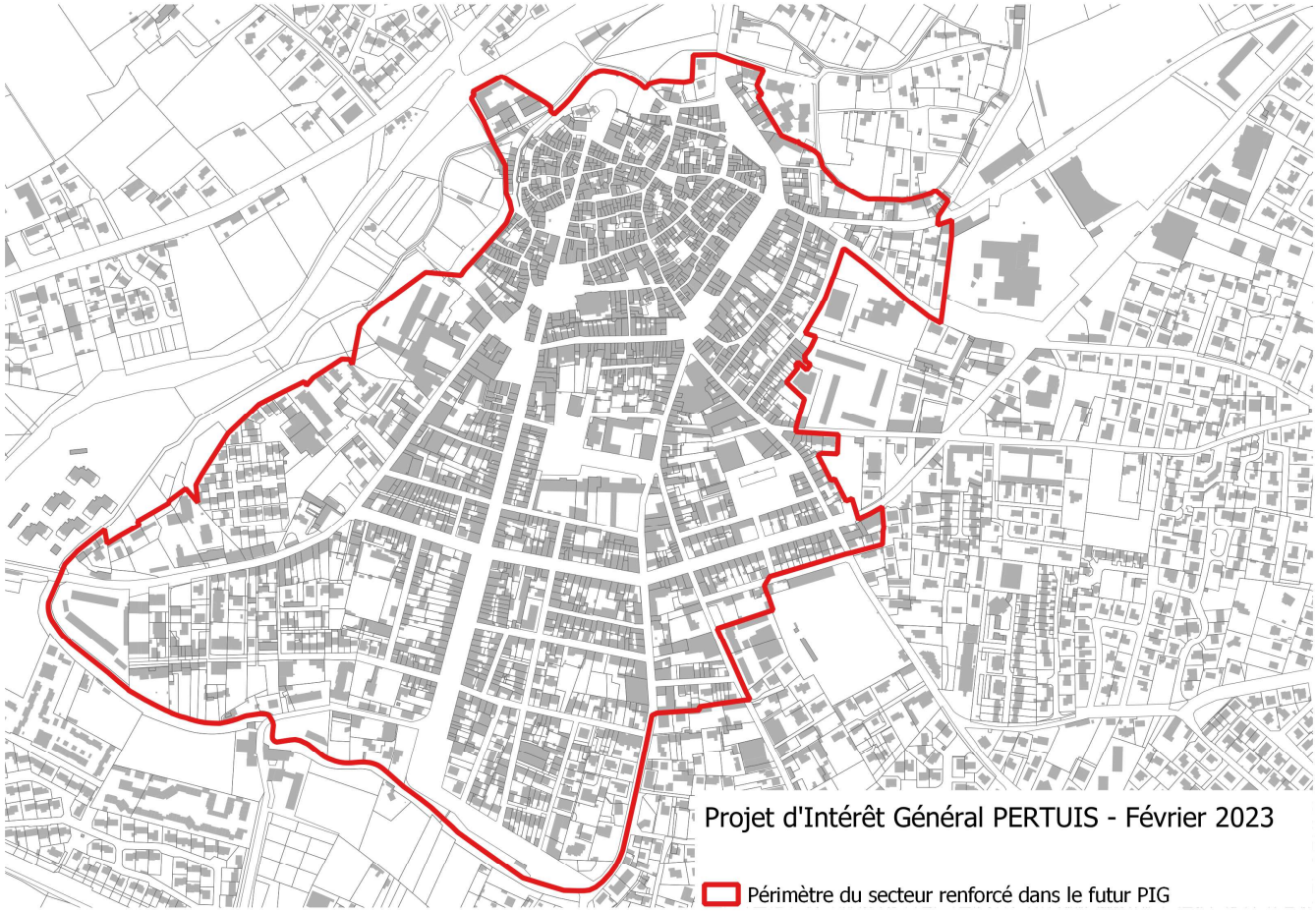
PERIMETRE COMMUNE DE TRETS

PROJ

PERIMETRE COMMUNE DE LAMBESC



PERIMETRE COMMUNE DE PERTUIS



ANNEXE 2

VENTILATION DES OBJECTIFS PAR SECTEUR RENFORCE

Types de projets	PO		PB		TOTAL	Hors Secteur Renforcé	Total Secteur Renforcé		Aix	Gardanne	Lambesc	Pertuis	Peyrolles	Trets	Jouques
AMELIORATION ENERGETIQUE	M	144			47	38	9	27		2	1	3		2	1
	TM				97	79	18		2	5	2	6	2	1	
			LCS	21	11	4	7	8				7			
			LCTS		1	1									
			LI		9	8	1							1	
AUTONOMIE	M	216			42	38	4	39				1	1	2	
	TM				174	139	35		2	9	1	7	5	9	2
			LCS	3	2	1	1	1	1						
			LCTS		1	1		1							
			LI												
AUTRE	M	3			1		1	2			1				
Sécurité – salubrité	TM				2	1	1				1				
Dégradation moyenne			LCS	10	4	1	3	8		1			1		1
			LCTS		6	1	5					5			
			LI												
HABITAT INDIGNE	M	66			22	6	16	33			1	5	1	9	
OU TRES DEGRADE	TM				44	27	17		1	1		8	7		
			LCS	99	72	8	64	75	3	9	2	38	5	4	3
			LCTS		4	1	3			1		1	1		
			LI		23	15	8		2	1	2	1		2	
TRANSFORMATION D'USAGE			LCS	2	2		2	2	1			1			
			LCTS												
			LI												
TOTAL Travaux	429		135		564	369	195	195	12	29	11	83	23	30	7

PROJET

ANNEXE 3

ENVELOPPES PREVISIONNELLES

		AE prévisionnels *(Montant en €)*			
		Année 1	Année 2	Année 3	**Total**
Anah	Aides aux travaux	2 883 333	2 883 333	2 883 334	**8 650 000**
	Ingénierie	200 000	200 000	200 000	**600 000**
MAMP	Aides aux travaux	652 000	652 000	652 000	**1 956 000**
	Ingénierie	400 000	400 000	400 000	**1 200 000**
CD 13	Aides aux travaux	240 000	250 000	250 000	**740 000**
CD 84	Aides aux travaux	40 000	50 000	50 000	**140 000**
Ville d'Aix-en-Provence	Aides aux travaux	100 000	100 000	100 000	**300 000**
Vile de Pertuis	Aides aux travaux	20 000	30 000	30 000	**80 000**
	TOTAL	4 535 333	4 565 333	4 565 334	**13 666 000**

PROJET