



Aix en Provence

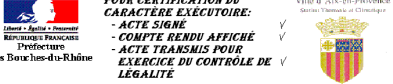
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2013.25**

Séance publique du

28 janvier 2013

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Président de la Communauté du Pays d'Aix

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20130128-24432- DE-1-1_0
Date de signature : 30/01/13
Date de réception : mercredi 30 janvier 2013
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : OPAH N° 6 'VIVRE ENSEMBLE LE CENTRE VILLE 2013/2015'. CONCERTATION SUR
LE PROJET DE CONVENTION.**

Le 28/01/13 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 22/01/2013, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Dahbia BENNOUR, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Héliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gérard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Michelle EINAUDI, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Marie José VALETA

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

M. Lucien AMBROGIANI à M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Agnès AMIACH ELBEZ à M. François-Xavier DE PERETTI, Mme Martine FENESTRAZ à M. Eric CHEVALIER, Mme Michèle JONES à Mme Danielle SANTAMARIA, M. Henri MATAS à M. Francis TAULAN, M. Christian PEREZ à M. Stéphane PAOLI, Mme Françoise TERME à Mme Danièle BRUNET, M. Victor TONIN à M. Gérard BRAMOULLÉ

Excusés sans pouvoir :

M. Jean-Christophe GROSSI

Secrétaire : Stéphane PAOLI

Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE donne lecture du rapport ci-joint.



04.05

Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Aménagement Urbain -
Etudes Juridiques et Marchés Publics
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 28/01/13

FT/9744

RAPPORTEUR : Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE

Nomenclature : 7.5 Subventions

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

OBJET : OPAH N° 6 'VIVRE ENSEMBLE LE CENTRE VILLE 2013/2015'. CONCERTATION SUR LE PROJET DE CONVENTION. - Décision du Conseil

Mes chers collègues,

La Ville d'Aix en Provence mène dans le Centre Ville, depuis plusieurs années, une politique active d'amélioration du cadre de vie et de l'habitat qui s'est traduite, notamment, par la mise en œuvre d'une convention publique d'aménagement confiée à la SEMEPA qui prenait fin le 31 décembre 2012. Elle a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2015 par l'avenant de clôture lors du Conseil Municipal du 8 octobre 2012 par délibération n°2012.1025.

Dans ce cadre, la SEMEPA, a engagé, de 1993 à 2011, cinq **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat** portant sur divers secteurs du Centre Ancien ou abordant des thématiques différentes, ainsi que la production d'un parc de logements sociaux et des actions de revitalisation économique et d'embellissement urbain.

L'OPAH n° 5, traitant de l'habitat indigne et de la vacance, s'est achevée en décembre 2011 et n'a pas permis, pour autant, d'éradiquer la totalité des situations d'insalubrité d'une partie du parc privé, ce qui nécessite de poursuivre l'effort de réhabilitation des logements dégradés et de mobilisation des logements vacants.

Sur le plan de l'amélioration de l'habitat, l'enchaînement des dispositifs de réhabilitation (cinq OPAH et actions d'accompagnement) sur le centre historique d'Aix-en-Provence a abouti aux résultats suivants :

- 4 934 logements ont fait l'objet de travaux de réhabilitation sur les parties privatives ou sur les parties communes, dont 1303 logements remis aux normes de confort,
- les subventions ANAH accordées pour l'ensemble de ces travaux s'élèvent à 8 394 000 €.
- le total des aides publiques représentent 10 784 000 €.

La sixième OPAH qui fait l'objet du présent rapport, tient compte des expériences précédentes.

L'étude pré opérationnelle de la nouvelle OPAH a permis d'en évaluer l'opportunité et de s'assurer de sa réussite compte tenu des politiques d'intervention, en cette matière, récemment adoptées par des différents partenaires institutionnels.

L'étude pré opérationnelle a pris en compte, également, les objectifs du programme « Vivre ensemble le Centre Ville » et l'évaluation de l'opération « P.A.S. (Propriétaire Aixois Serein) ».

1/ LE PERIMETRE :

Le champ d'application de l'OPAH n° 6 porte sur le périmètre du centre ancien dans son ensemble et s'étend au-delà des boulevards extérieurs. Il comprend 2799 immeubles, soit environ 15268 logements. (Voir plan annexé).

2/ LES OBJECTIFS :

L'OPAH n°6 vise à requalifier l'habitat en centre ancien en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation. Mais également :

- d'aider les propriétaires occupants, de conditions modestes, à entretenir leur patrimoine,
- de promouvoir un mode de réhabilitation respectueux des qualités spécifiques du bâti traditionnel d'Aix-en-Provence.

Les objectifs thématiques de la nouvelle OPAH se déclinent selon les thèmes suivants :

- résorber les situations d'habitat dégradé et indigne,
- remédier aux situations de précarité énergétique, inciter aux économies d'énergie,
- développer une offre locative diversifiée (dispositif PAS),

- remise sur le marché des logements vacants,
- valorisation du patrimoine architectural.

Les objectifs quantitatifs.

Les objectifs globaux sur les 3 ans, sont évalués à 240 logements minimum répartis comme suit :

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

En matière de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et d'amélioration du parc privé, des objectifs ont été déterminés en terme de réhabilitation sur les critères liés à l'état du logement. Il est ainsi prévu de traiter sur 3 ans :

- 45 logements indignes,
- 36 logements très dégradés,
- 39 logements moyennement dégradés,
- 75 logements occupés par des propriétaires occupants au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 45 logements occupés par des locataires.

Eu égard à la volonté de production d'un parc de logements à loyers maîtrisés et développer une nouvelle offre, il est prévu de réaliser sur 3 ans :

- 45 logements à loyer intermédiaire,
- 30 logements à loyer conventionné,
- 36 logements vacants remis sur le marché.

3/ LA DUREE :

Il a été jugé souhaitable de mettre en place une OPAH sur une durée de trois ans, conforme au programme proposé.

Elle prendra effet dès que la convention sera signée et se terminera le 31 Décembre 2015.

4/ ENGAGEMENT DES PARTENAIRES :

Le projet de convention joint en annexe précise les conditions et modalités d'attribution des différentes aides financières ANAH, Ville (FAR), CPA, et REGION, partenaires signataires de la convention.

La répartition annuelle des aides aux travaux sollicités sera la suivante :

	ANAH	ETAT	VILLE	CPA	REGION	
2013	480 000 €	31500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	
2014	480 000 €	31500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	
2015	480 000 €	31500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	
TOTAL	1440 000 €	94 500 €	600 000 €	600 000 €	240 000 €	2 974 500 €

5/ ANIMATION DE L'OPAH :

L'animation de l'OPAH fait partie des missions confiées à la SEMEPA dont les modalités sont précisées dans le cahier des charges du traité de concession conclu entre la Commune d'Aix-en-Provence et la SEMEPA approuvé par délibération du Conseil Municipal en dates des 14 Décembre 1995 et 20 Juin 1996.

Le rôle de l'opérateur sera notamment de mettre à disposition et de piloter l'équipe opérationnelle Service de la Réhabilitation – 2 Rue Lapierre à Aix-en-Provence.

L'OPAH sera animée par l'équipe opérationnelle de la SEMEPA qui sera chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

Le coût de fonctionnement de l'équipe d'animation d'OPAH pour l'ensemble du centre ville sera intégré en dépenses de la Concession au titre de la rémunération de l'aménageur.

Une subvention sera sollicitée auprès de l'ANAH au titre de l'aide à l'ingénierie.

Conformément aux dispositions des articles L 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et L 300-2 du Code de l'Urbanisme, il convient de mettre à disposition de la population le projet de convention d'OPAH n°6 avant son approbation définitive par le Conseil Municipal.

6/ MODALITES DE CONCERTATION :

La SEMEPA, titulaire de la convention publique d'aménagement pour l'opération de revitalisation du centre ville sera chargée de l'organisation matérielle de cette concertation.

Les modalités de concertation proposées sont les suivantes :

- Information du public sur l'ensemble des modalités de concertation (consultation projet de convention, réunion publique d'information...) par voie de presse et tout autre moyen approprié,
- mise à disposition du public, pendant une période d'un mois, de l'étude pré opérationnelle, du projet de convention d'OPAH n°6 ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations, dans les locaux de la SEMEPA Service Réhabilitation 2, Rue Lapierre 13100 Aix-en-Provence.

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

PRENDRE EN CONSIDERATION la convention d'OPAH n°6 « Vivre ensemble le Centre ville 2013/2015 », telle que jointe au présent rapport.

ADOPTER les modalités de concertation sur le projet de convention OPAH n°6 susvisé, à savoir

- mise à la disposition du public, pendant une période de un mois du dossier concernant le projet de convention d'OPAH n°6, ainsi que d'un registre destiné à recueillir les observations, dans les locaux de l'Atelier de la Réhabilitation 2, Rue Lapierre 13100 Aix-en-Provence,
- organisation pendant cette période de un mois, d'une réunion publique d'information,
- information de la population sur l'ensemble des modalités de concertation (consultation dossier, réunion publique...) par voie de presse et tout autre moyen approprié.

AUTORISER Madame le Maire, à signer tout document afférent à ce dossier, notamment l'arrêté précisant les modalités de concertation.

**2013.25 - OPAH N° 6 'VIVRE ENSEMBLE LE CENTRE VILLE 2013/2015'.
CONCERTATION SUR LE PROJET DE CONVENTION.**

Présents et représentés	: 54
Présents	: 46
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 54
Pour	: 54
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 Maryse JOISSAINS MASINI,
Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 30/01/2013
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

ETUDE PRE - OPERATIONNELLE D'OPAH SUR LE CENTRE VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

Projet de convention d'opération

Habitat et Société SARL (mandataire)	Olivier CADART	SOL.A.I.R.
4781 route des Nouradons 83 460 Les ARCS tél : 04 94 73 35 62 Siège :4 Place Coimbra 13090 Aix en Provence habitat.societe@wanadoo.fr	6, place Pignotte 84 000 AVIGNON tel 04 90 85 12 78 cadart.op@numericable.fr	47 Bd de la République 13100 Aix en Provence tél. 04.42.26.41.17 fax 04.42.26.42.12 solair@solair-aix.fr

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE
Département des Bouches du Rhône

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

« Vivre ensemble le centre ville »

2013-2015

CONVENTION D'OPERATION

PROJET DE CONVENTION

Octobre 2012



La présente convention est établie :

Entre la Commune d'Aix en Provence, représentée par Madame Marie-Pierre SICARD DESNUELLE, Adjoint Délégué au Patrimoine Secteur Sauvegardé, habilitée en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du Dénommée ci-après « La Commune »,

L'État, représenté par M. le préfet du département des Bouches-du-Rhône, Monsieur Hugues PARANT,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par son délégataire, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, habilitée par délibération du n° et dénommée ci-après « Anah »,

Le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, représentée par son Président, M. Michel VAUZELLE, habilité par délibération du Conseil Régional n°10-42 en date du 8 Février 2010,

La Communauté du Pays d'Aix, représentée par,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Général, le

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil de Communauté, le

Vu la convention de délégation de compétence du 17 septembre 2010 conclue entre le délégataire, la Communauté du Pays d'Aix, et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 17 septembre 2010 conclue entre le délégataire et l'Anah (*en délégation de compétence*),

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 la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*).

Sommaire

Préambule	6
Chapitre 1. Objet de la convention et périmètre d'application	7
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	7
1.1. Dénomination de l'opération	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre 2. Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 - Enjeux	8
Chapitre 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	8
Article 3 - Volets d'actions	8
3.1. Volet urbain.....	8
3.2. Volet immobilier	9
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	9
3.4. Volet copropriétés	10
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter mieux...	11
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	13
3.7. Volet social.....	13
3.8. Volet patrimonial	14
3.9. Volet économique et développement territorial	14
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation	14
Chapitre 4. Financements de l'opération et engagements complémentaires	17
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération	17
5.1. Financements de l'Anah.....	17
5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « habiter mieux »	18
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la Ville d'Aix-en-Provence.....	18
5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur	19
5.5. Financements de la Communauté du Pays d'Aix en Provence.....	20
Article 6 - Récapitulatif des financements logements	21
Chapitre 5. Pilotage, animation et évaluation	21
Article 7 - Conduite de l'opération	21
7.1. Pilotage de l'opération.....	21

7.2. Suivi-animation de l'opération	22
7.3. Evaluation et suivi des actions engagées	24
Chapitre 6. Communication	26
Article 8 - Communication.....	26
Chapitre 7. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	27
Article 9 - Durée de la convention	27
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention	27
Article 11 - Transmission de la convention.....	27
ANNEXE 1 : Liste des voies du périmètre d'OPAH d'Aix-en-Provence.....	30
ANNEXE 2 : Périmètre de l'OPAH n°6.....	31
ANNEXE 3 : Décret n°2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART	32
ANNEXE 4 : Tableau récapitulatif des subventions propriétaires Occupants et Propriétaires	
Bailleurs	41
ANNEXE 5 : Règlement d'Attribution du Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine privé.	43
ANNEXE 6 : Devis Equipe Opérationnelle - Coût Annuel	50
ANNEXE 7 : Travaux spécifiques subventionnables	51

Préambule

La ville d'Aix-en-Provence porte une attention particulière à l'amélioration de l'habitat privé en centre ancien, menant depuis une vingtaine d'années des Opérations Programmées d'Améliorations de l'habitat.

Cinq OPAH successives ont été mises en œuvre entre 1993 et 2011 sur divers secteurs du centre ancien. Cependant malgré le bon déroulement des opérations passées, il persiste toujours en centre ancien des dysfonctionnements et des besoins en matière d'amélioration de l'habitat.

Si la lutte contre l'habitat indigne est toujours l'une des priorités d'intervention, la maîtrise des énergies et la lutte contre la précarité énergétique sont aujourd'hui des thématiques d'intervention prioritaires.

Rappel des enjeux issus du diagnostic

L'étude pré opérationnelle d'OPAH menée en 2012 sur le Centre Ancien s'est attachée à analyser les caractéristiques du parc de logements et de ses occupants afin de faire ressortir les enjeux d'une intervention sur l'habitat privé et de définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la future OPAH.

Parmi les constats mis en évidence par cette étude, on retiendra notamment:

- L'importance du périmètre du centre ancien : Avec près de 15 268 logements, le centre ancien constitue un périmètre important avec des situations complexes. Malgré un constat d'amélioration du confort du parc de logements, l'étude a constaté la persistance de situations d'inconfort sur le centre ancien,
- La présence de ménages en situation de fragilité (taux de chômage important, bas revenus...) avec des situations sociales contrastées et des écarts de revenus importants selon les secteurs composant le Centre Ancien,
- L'intérêt d'un certain nombre de propriétaires d'un patrimoine important pour des travaux d'amélioration,
- La persistance d'un nombre significatif de logements vacants, malgré les tensions présentes sur le marché immobilier aixois,
- Un bâti patrimonial ancien avec des situations effectives de consommations énergétiques importantes, source d'inconfort, et la nécessité de prendre en compte la qualité du patrimoine dans les réhabilitations au travers des règles du PSMV,
- Un sous dimensionnement de l'offre en logements par rapport à la demande et des prix élevés générant des taux d'effort importants.

Ces constats plaident en la faveur d'une poursuite de l'action engagée sur le centre ancien à travers la mise en place d'une nouvelle OPAH, par laquelle la ville et ses partenaires chercheront notamment à :

- Lutter contre le logement indigne ou très dégradé,
- Inciter à la performance énergétique,
- Lutter contre la vacance,
- Valoriser le patrimoine bâti.

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

Chapitre 1. Objet de la convention et périmètre d'application

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

1.1. Dénomination de l'opération

La commune d'Aix-en-Provence, l'ANAH, la Région et la Communauté du Pays d'Aix décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre ancien de la commune. Cette opération est dénommée : « Vivre ensemble le Centre Ville ».

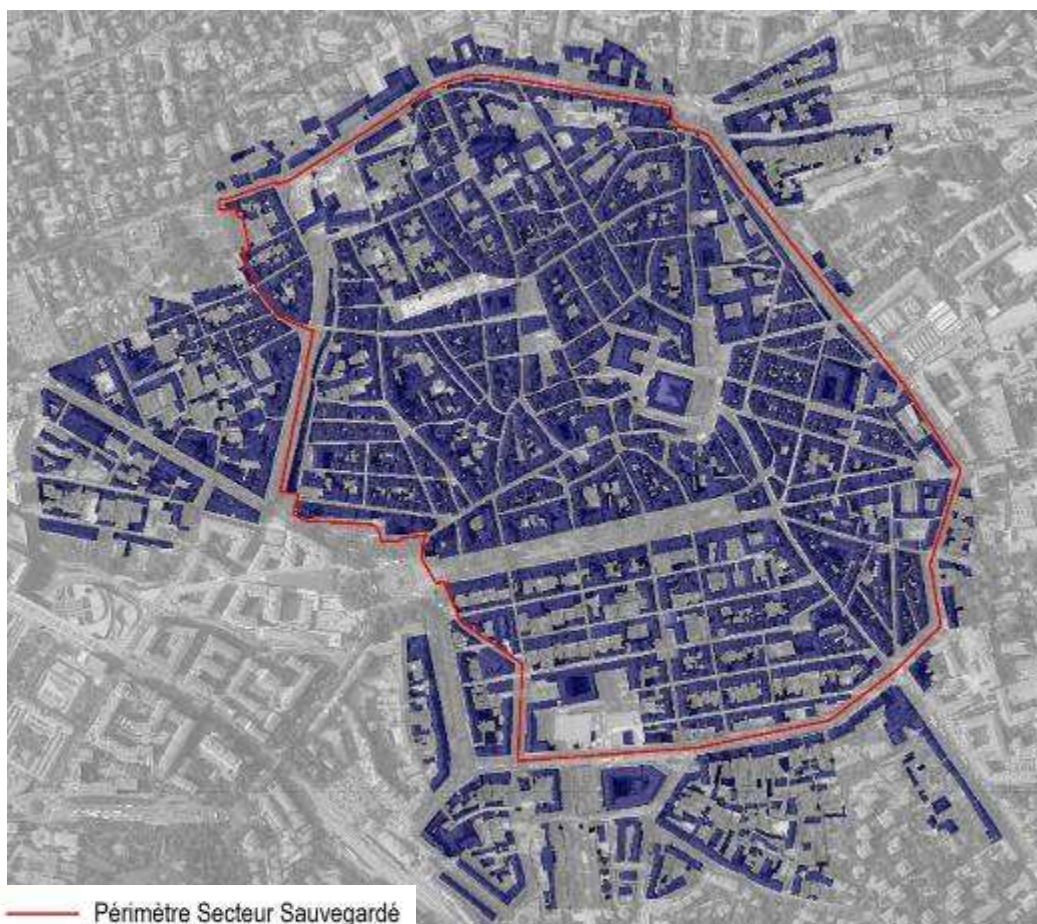
Pour sa part, le Département pourra participer à certaines des actions prévues dans le programme de cette OPAH au titre des dispositions de droit commun adoptées par délibération en date du 22 Juillet 2011.

La présente convention définit les modalités retenues par les différents signataires pour mener à bien un programme d'actions sur le Centre ancien.

Cette Opération de droit commun fait suite à une précédente OPAH, dénommée « Traitement de l'Habitat indigne et Vacant du Centre Ville d'Aix-en-Provence » qui s'est déroulée du 01 janvier 2007 au 31 décembre 2011.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention porte sur le périmètre du centre ancien, cartographié ci-dessous.



Ce périmètre comprend 2 799 immeubles, soit environ 15 268 logements. La liste des rues concernées par l'opération figure en annexe1.

Chapitre 2. Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

La réalisation d'une OPAH de droit commun d'une durée de 3 ans a été décidée par les élus lors du Conseil Municipal du Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse adaptée aux problématiques spécifiques identifiées dans l'étude pré opérationnelle.

Ainsi à l'issue des constats réalisés dans le cadre de l'étude pré opérationnelle, 3 grands axes d'enjeux ont été identifiés, se déclinant en plusieurs axes d'intervention :

- Enjeux correspondants aux priorités actuelles de l'ANAH :
 - ↳ lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs,
 - ↳ Améliorer la performance énergétique des logements,
 - ↳ Assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile (travaux d'adaptation),
- Enjeux liés au marché immobilier local et à la politique communautaire de l'habitat :
 - ↳ Lutter contre la vacance de logements,
 - ↳ Proposer une nouvelle offre locative accessible et de qualité aux populations locales,
- Des enjeux urbains et environnementaux :
 - ↳ encadrer la qualité des réhabilitations dans le contexte particulier du nouveau PSMV.

Chapitre 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

L'OPAH vise à requalifier durablement l'habitat en centre ancien en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation.

Au regard des caractéristiques mises en évidence sur le territoire et des besoins, l'opération se donne pour objectifs opérationnels :

- Résorber les situations d'habitat dégradé et indigne,
- Remédier aux situations de précarité énergétique, inciter aux économies d'énergie et à la maîtrise des charges,
- Le développement d'une offre locative diversifiée (notamment via un dispositif de sous location),
- L'augmentation du niveau qualitatif des logements et le traitement des parties communes d'immeubles dégradées,
- La mise sur le marché des logements vacants,
- La valorisation du patrimoine architectural selon les règles du PSMV.

Article 3 - Volets d'actions

3.1. Volet urbain

Plusieurs réflexions ont été engagées sur le territoire communal ces dernières années, et plus particulièrement en centre urbain notamment lié à sa très importante fréquentation, concourant à l'harmonisation urbaine et à l'amélioration du cadre de vie. De nombreuses

actions du programme « Vivre ensemble le Centre Ville » portant sur l'aménagement d'espaces publics sont ainsi en cours ou viennent de s'achever sur le périmètre de l'OPAH parmi lesquelles :

- ↻ La piétonisation du centre ville,
- ↻ Réseau de transport public en centre ville,
- ↻ La « pacification » du centre,
- ↻ La requalification des avenues et des espaces publics de quartier,
- ↻ La requalification de la Place des Cardeurs,
- ↻ Aides aux façades

L'OPAH, ciblée sur le parc de logements privés, doit s'inscrire dans cette démarche plus globale. Elle permet de mettre en place des dispositifs incitatifs d'aide en direction des particuliers afin d'améliorer l'ensemble du parc de logements privés.

3.2. Volet immobilier

a. Descriptif du dispositif

En matière d'immobilier, l'OPAH a notamment pour objectifs de :

- ↻ proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des populations locales,
- ↻ la remise sur le marché de logements vacants.

En effet, le périmètre compte un nombre très important de logements vacants (Plus de 3000 selon la DGI 2011 et 1700 selon l'INSEE 2008). Si ces chiffres apparaissent relativement élevés, ils font néanmoins état d'un parc potentiellement inutilisé très important. Cette situation pose des problèmes en termes de dégradation du patrimoine et d'image du centre-ville, contraire à la dynamique urbaine engagée par la municipalité.

Par ailleurs l'analyse du marché du logement a fait apparaître des niveaux de loyer, dans le parc privé, relativement élevés. Aussi, la production d'une offre locative à loyer maîtrisé, reste aujourd'hui un enjeu prioritaire dans un contexte de marché du logement toujours plus tendu.

b. Objectifs

L'opérateur mobilisera les propriétaires de logements vacants (notamment parmi les propriétaires d'un patrimoine important) afin de remettre ces logements sur le marché ou de les intégrer dans un dispositif de sous location. L'objectif étant au moins d'une douzaine de logements vacants remis sur le marché par an.

En outre, afin de développer une offre de logement à loyers maîtrisés, **un objectif de 15 logements intermédiaires et 10 logements conventionnés par an** a été assigné à l'OPAH.

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

a. Descriptif du dispositif

Aujourd'hui, 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). Lors de la phase d'étude pré opérationnelle, il a été constaté que des situations de mal logement subsistent. Cet enjeu sera ainsi traité de façon prioritaire dans le

cadre de l'OPAH, et fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux nouvelles dispositions de l'ANAH.

Ce volet comporte notamment :

- le renforcement de la mobilisation de tous les partenaires (CCAS, CAF, ...) et du service municipal d'hygiène pour un repérage fin des situations d'indécence et d'indignité,
- La poursuite du repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes,
- La communication et la sensibilisation des propriétaires sur le dispositif d'aides mobilisables dans le cadre de l'OPAH,
- Le suivi et la relance auprès des propriétaires ou syndics des logements et immeubles repérés comme dégradés,
- Le conseil auprès des propriétaires de logements indignes ou très dégradés sur la nature des travaux à entreprendre et sur les solutions techniques à mettre en œuvre,
- La recherche de financements adaptés au budget des ménages et la constitution des dossiers de demandes de subvention.

Poursuivre l'action foncière menée par la SEMEPA

Dans le cadre de la nouvelle OPAH, il convient de poursuivre le dispositif de suivi des DIA portant sur les immeubles repérés comme dégradés. A travers ce dispositif, la SEMEPA identifie la stratégie et le projet de restauration prévu par l'acquéreur, et lui présente les aides à la réhabilitation dont il peut bénéficier. Si le bien vendu nécessite une réhabilitation lourde, qui au vu de la nature du projet de l'acquéreur, risque de ne pas être mise en œuvre la SEMEPA a la capacité, avec l'accord de la commune, de faire usage du droit de préemption.

b. Objectifs

L'objectif est de sortir 15 logements par an de l'indignité et de réhabiliter annuellement 12 logements très dégradés et 13 logements dégradés. En terme d'indicateurs de suivi, on retiendra notamment le nombre de logements indignes et très dégradés réhabilités.

Outre un objectif quantitatif, ce volet revêt également un objectif qualitatif notamment par la résorption de situations d'insalubrité (pièces principales donnant sur des puits de lumière non ventilés) en permettant une ouverture/aération des puits de lumière dans les immeubles concernés.

3.4. Volet copropriétés

Le Centre ancien d'Aix-en-Provence comprend de nombreux immeubles en copropriété :

- 65% des immeubles sont en situation de copropriété, concentrant 80% des logements du périmètre,
- 25% des immeubles ont pour propriétaire un particulier et 9% une personne morale.

Ces copropriétés sont pour la plupart gérées par un syndic professionnel.

Si l'analyse des OPAH menées précédemment a mis en évidence l'importance du nombre de dossiers de travaux portant sur des parties communes, l'étude pré-opérationnelle menée dans le cadre de la nouvelle OPAH a constaté un besoin toujours effectif notamment en ce qui concerne les cages d'escaliers et les toitures (Cf Annexe 7).

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

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

Ce protocole a vocation à constituer une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, dès que ce dernier sera signé.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

a. Descriptif du dispositif

Identifier les situations de précarité énergétique

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 de leur budget.

L'étude pré opérationnelle a révélé l'existence de situations effectives de consommations énergétiques importantes.

Le traitement des situations de précarité énergétique passe par le repérage des ménages confrontés à cette problématique : signalements de la CAF, du CCAS ou du Service d'Hygiène.

Aussi, l'équipe d'animation s'attachera à chaque nouveau dossier comprenant des logements occupés à identifier si la situation relève de la précarité énergétique, grâce à une évaluation technique du logement et à l'enquête sociale menée auprès de l'occupant.

Accompagner les ménages par la mise en place d'un conseil sur l'amélioration de la qualité thermique des logements à réhabiliter

Les objectifs seront notamment atteints par la mise en place dans le cadre de l'OPAH d'un conseil sur l'amélioration de la qualité thermique des logements à réhabiliter.

Ce conseil s'appuiera sur :

- La réalisation d'études thermiques spécifiques pour chaque projet définissant l'état thermique avant travaux,
- Les préconisations à mettre en œuvre afin d'améliorer les performances du bâtiment ou du logement et le gain énergétique.

Il indiquera en outre les matériaux les plus adaptés aux spécificités du bâtiment aixois et au respect du PSMV.

Ces éléments seront un véritable support technique dans la discussion avec le propriétaire et dans l'aide à la décision.

L'objectif est de sensibiliser et d'informer les propriétaires sur les travaux nécessaires et utiles pouvant permettre de réaliser des économies d'énergies dans leur(s) logement(s)

Il convient également d'accompagner les professionnels (maître d'œuvre et entreprises) afin de modifier les habitudes de conception et de réalisation des travaux vers une prise en compte plus grande des questions environnementales dans l'acte de réhabiliter.

Les évaluations énergétiques seront réalisées par l'opérateur ou par un organisme compétent en la matière.

L'accompagnement des propriétaires occupants

Avec un parc locatif très important (82%), le Centre ancien d'Aix se caractérise par la sous représentation des propriétaires occupants. Cependant, les propriétaires occupants qui pourront être identifiés comme relevant de la précarité énergétique bénéficieront bien entendu du programme « Habiter Mieux ».

Un audit thermique sera systématiquement réalisé avant travaux avec projection après travaux permettant d'identifier les actions prioritaires à engager pour l'amélioration de la performance thermique du logement.

L'accompagnement des propriétaires bailleurs

L'amélioration énergétique des logements locatifs est une condition aux aides de l'Anah. Ainsi, tous les projets d'amélioration des logements locatifs qui prétendront à des aides dans le cadre de cette opération devront permettre d'atteindre l'étiquette E après travaux.

Un audit systématique avant travaux sera réalisé pour établir les objectifs à atteindre après travaux. Dans le même esprit que les propriétaires occupants, le conseil apporté devra mettre en évidence les interventions les plus pertinentes pour améliorer la performance énergétique du logement. Une évaluation thermique après travaux sera systématiquement demandée par l'Anah.

Primes spécifiques pour l'Amélioration de la Performance Énergétique

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », la commune met en place une aide complémentaire à celle de l'ANAH (2 100 €) à hauteur de 500€, sous réserve que les travaux réalisés apportent un gain de performance énergétique de 25%.

L'Eco prime de la Région permettra, quant à elle, de subventionner la réhabilitation d'un logement dans le cas où ce logement obtiendrait l'étiquette C+ après travaux (selon conditions de ressources). La prime s'élevant à 2000€/logement.

b. Objectifs - Amélioration de la performance énergétique et prise en compte de la précarité énergétique (Hors ANAH)

L'objectif fixé dans le cadre de l'OPAH est de permettre l'amélioration énergétique du logement de 25 propriétaires occupants et de 15 propriétaires bailleurs par an.

Il faut noter que les dossiers financés selon la réglementation de l'ANAH comporteront aussi un volet énergétique.

Les indicateurs de suivi des objectifs seront notamment : le nombre de logements repérés, le nombre de logements ayant fait l'objet d'un audit énergétique, le montant des aides attribuées dont financement Anah et collectivités.

Outre un objectif quantitatif, il s'agit également dans le cadre de cette OPAH d'améliorer le confort thermique par des solutions spécifiques au bâti aixois (puits de fraîcheur, effet patio,...), en travaillant sur l'enveloppe (isolation des parois...) et en favorisant le recours à des dispositifs d'économie d'énergie (utilisation du gaz naturel, chaudière à condensation, ventilation performante...).

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

a. Descriptif du dispositif

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap.

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

b. Objectifs

Malgré la faible représentation des propriétaires occupants en centre ancien, ces derniers ont une place prépondérante car ils représentent des résidents fixes. Les cas particuliers de travaux d'adaptation d'un logement par un propriétaire occupant face à un handicap ou au vieillissement seront traités dans le cadre de la réglementation des aides de l'Anah et des collectivités.

3.7. Volet social

a. Descriptif du dispositif

L'objectif de la Ville est de permettre le maintien d'une population diversifiée en centre-ville.

Au regard des cibles prioritaires de l'OPAH (traitement de l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique), la question de l'occupant est centrale. En amont de chaque projet un diagnostic social de la famille est réalisé.

En outre, les objectifs de l'OPAH seront affirmés par la mise en œuvre d'actions concernant le maintien sur place des personnes les plus défavorisées ou des populations fragilisées telles que les personnes âgées, les jeunes ménages, et le maintien de la diversité de la population :

- ↪ Améliorer les conditions de logements des populations en place, par la mise aux normes d'habitabilité des logements indignes, très dégradés, voire insalubres,
- ↪ Réduire les charges des ménages par de réelles économies d'énergie, contribuant à améliorer leur pouvoir d'achat,
- ↪ Diversité de la population, par la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants et l'incitation à la production de logements à loyer maîtrisé notamment dans le cadre de la pérennisation du dispositif PAS,
- ↪ Incitation à la mise en gestion de logements locatifs conventionnés (dispositif PAS),
- ↪ Adaptation du logement au vieillissement et aux différentes formes de handicap dans une perspective de maintien à domicile,
- ↪ Maintien sur place des locataires fragilisés ou défavorisés en mobilisant notamment les dispositifs existants dans le PDALPD.

b. Objectifs

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, 40 ménages par an feront l'objet d'un accompagnement dans le cadre du montage des dossiers de subvention, et une quarantaine par an au titre de la lutte contre la précarité énergétique.

En outre, afin de favoriser le maintien d'une population diversifiée en centre ancien, un objectif annuel de production de 10 logements conventionnés et 15 logements intermédiaires a été fixé.

3.8. Volet patrimonial

a. Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial sera obligatoirement pris en compte dans la mesure où une grande partie du périmètre se trouve en secteur sauvegardé.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé par l'Arrêté Préfectoral du 27 juin 2012. Il permet non seulement de protéger la richesse patrimoniale du cœur de ville, mais d'initier un véritable projet de développement urbain en mettant en valeur, dans le respect du patrimoine, les différentes fonctionnalités du centre.

b. Objectifs

La préservation et mise en valeur du patrimoine architectural constituent un enjeu important. Pour les immeubles situés en secteur sauvegardé, l'attribution des subventions sera conditionnée au recours à un architecte pour les projets d'amélioration importants ou complexes.

Les améliorations de performance énergétique réalisées devront être compatibles avec les prescriptions du PSMV du secteur sauvegardé en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France chargé de son application.

Les surcoûts occasionnés par ces prescriptions seront subventionnés dans le cadre de travaux spécifiques en précarité énergétique et amélioration de la performance énergétique.

3.9. Volet économique et développement territorial

Par la mise en œuvre de politiques publiques incitatives, les OPAH constituent un véritable outil de dynamisation de l'économie locale d'un territoire. En effet, l'opération doit contribuer au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux.

Des actions de sensibilisation et de formation auprès des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus dans le cadre de l'OPAH accompagneront celles sur la maîtrise des énergies dans le logement et le repérage des situations d'indignité et de dégradation du bâti.

Elles prendront la forme de diffusion de documents d'information sur les avantages offerts par l'OPAH, et le potentiel économique considérable que constitue pour eux la réhabilitation, ainsi que sur les exigences qualitatives qui conditionnent l'attribution des subventions.

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux, sur les 3 ans, sont évalués à 240 logements minimum répartis comme suit :

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

En matière de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et d'amélioration du parc privé, des objectifs ont été déterminés en terme de réhabilitation sur les critères liés à l'état du logement. Il est ainsi prévu de traiter sur les 3 ans :

- 45 logements indignes,
- 36 logements très dégradés,
- 39 logements moyennement dégradés,
- 75 logements occupés par des propriétaires occupants au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 45 logements occupés par des locataires.

Eu égard à la volonté de production d'un parc de logements à loyers maîtrisés et développer une nouvelle offre, il est prévu de réaliser sur les 3 ans :

- 45 logements à loyer intermédiaire
- 30 logements à loyer conventionné
- 36 logements vacants remis sur le marché

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2013	2014	2015	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités				
dont logements indignes PO	4	4	4	12
dont logements indignes PB	11	11	11	33
dont logements très dégradés PO	5	5	5	15
dont logements très dégradés PB	7	7	7	21
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	7	7	7	21
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	6	6	6	18
dont aide pour l'autonomie de la personne	3	3	3	9
Amélioration de la performance énergétique et traitement de la précarité énergétique (Dossiers hors ANAH)				
Dont PO	25	25	25	75
Dont PB	15	15	15	45
Total	80	80	80	240
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART	15	15	15	45
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés				
Dont loyer intermédiaire	15	15	15	45
Dont loyer conventionné social	10	10	10	30
Dont loyer conventionné très social				

Chapitre 4. Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

a. 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 programme 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.

Compte tenu de l'état du marché locatif très tendu et de l'écart important intervenant entre loyer libre et loyer conventionné et conformément à la délibération de la Communauté du Pays d'Aix en date du 22 Juin 2006 faisant référence à l'instruction ANAH n°I.2005-05 du 31 Décembre 2005, une majoration de 10 % s'applique dans le cadre de la délégation de compétence passée entre la CPA et l'ANAH, pour les loyers conventionnés sociaux et très sociaux.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 440 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Montants prévisionnels	567 500 €	567 500 €	567 500 €	1 702 500 €
dont aides aux travaux	480 000 €	480 000 €	480 000 €	1 440 000 €
dont aides à l'ingénierie	87 500 €	87 500 €	87 500 €	210 000 €

L'ANAH accordera à la Commune une subvention pour les missions de suivi animation de l'OPAH, confiées à la SEMEPA au titre de la convention publique d'aménagement conclue entre cette dernière et la Ville.

Conformément aux dispositions de l'instruction ANAH du 13 Octobre 2010, 3.2.1.relative à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé, la subvention, versée annuellement sera calculée de la façon suivante :

- 35 % du coût de l'équipe chargée du suivi animation, plafonné à 250 000 € hors taxes par an.

5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « habiter mieux »

a. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART.

Conformément à ce décret du 2 avril 2012, l'Etat complète les financements de l'Agence au titre des travaux (par une aide forfaitaire de solidarité écologique) et au titre de l'ingénierie (en accordant une prime de 306€ par logement versée à la commune d'Aix en Provence).

L'ASE (Aide de Solidarité Ecologique) est une aide forfaitaire de 1 600€ majorée à hauteur de l'aide de la collectivité et plafonnée à 2 100€. Le propriétaire occupant pourra donc bénéficier d'une aide au titre du dispositif « habitat Mieux » de 2 100€ et de 500€ accordé par la commune, soit au total 2 600€. **L'objectif est de financer 15 dossiers de propriétaires occupants par an.**

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme (2013-2015), de 108 270 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Montants prévisionnels	36 090 €	36 090 €	36 090 €	108 270 €
dont aide de solidarité écologique (ASE)	31 500 €	31 500 €	31 500 €	94 500 €
dont aides à l'ingénierie	4 590 €	4 590 €	4 590 €	13 770 €

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la ville d'Aix-en-Provence

a. 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 du Règlement d'attribution des subventions municipales pour la restauration du patrimoine privé dans le cadre de l'OPAH qui sera soumis au conseil municipal du ... 2013.

Dans le cadre de l'animation et du suivi d'OPAH, la commune finance la part de coût de l'équipe, restant à sa charge après déduction de la subvention accordée par l'ANAH.

La commune s'engage également à appliquer le dispositif du Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine privé (F.A.R) dans le périmètre de la sixième OPAH « Vivre ensemble le Centre Ville ». Ce fonds d'aide à la restauration du patrimoine privé est destiné à :

- Favoriser le développement de l'offre locative à caractère social par la pratique de loyers modérés,
- Favoriser l'amélioration des conditions résidentielles des propriétaires occupants justifiants de faibles revenus,
- Favoriser la remise aux normes de décence de logements ou d'immeubles en situation d'indécence, d'insalubrité ou de péril,
- Favoriser l'éradication de la précarité énergétique et l'amélioration de la performance énergétique des logements du centre ancien.

Ces aides allouées par la Ville viennent en complément de celles octroyées par l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H.), la Communauté du Pays d'Aix ou la Région, et visent à accroître le caractère incitatif du dispositif de financement aidé, prévu en matière d'amélioration de l'habitat en direction des propriétaires privés.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **600 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Montants prévisionnels	330 000 €	330 000 €	330 000 €	990 000 €
dont aides aux travaux	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €

5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

a. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes sont définies dans le cadre d'intervention en matière d'habitat voté par le Conseil Régional le 10 décembre 2010.

La Région aidera les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement social et très social des loyers, et les propriétaires occupants sous conditions de ressources identiques à celles appliquées par l'Anah.

Pour les parties privatives, les parties communes, l'aide régionale s'élève à hauteur de 50% de la part communale.

Ces subventions pourront être majorées par des primes :

- Niveau C+ de performance énergétique des logements, atteint grâce aux travaux réalisés : aide additionnelle de 2 000 € par logement
- Création de logements très sociaux (LCTS) : aide additionnelle de 2 200€
- Travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant des travaux subventionnables à ce titre par l'Anah

Après signature d'une Convention entre la Région et la ville d'Aix-en-Provence, cette dernière effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés. La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation d'un dossier de demande de subvention transmis par la ville d'Aix-en-Provence.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région pour l'opération sont de 240 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Montants prévisionnels	80 000 €	80 000 €	80 000 €	240 000 €
dont aide aux travaux (50% de la subv. Aix)	53 400 €	53 400 €	53 400 €	160 200 €
dont primes C+	20 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €
dont prime création LCTS	6 600 €	6 600 €	6 600 €	19 800 €

5.5. Financements de la Communauté du Pays d'Aix en Provence

a. Règles d'application

La Communauté du Pays d'Aix aidera les propriétaires bailleurs réalisant des travaux sur des logements en loyers maîtrisés :

- 10 % en loyer intermédiaire du montant de la dépense subventionnable retenue par l'Anah,
- 20 % en loyer conventionné social ou très social du montant de la dépense subventionnable retenue par l'Anah.

Dans le cadre de travaux spécifiques pour les logements bénéficiant d'une amélioration de la performance énergétique (précisés en annexe 7) ou en précarité énergétique, la participation de la CPA s'élève à 10 % en loyer libre et 20 % en loyer intermédiaire, loyer conventionné social ou très social.

Pour les propriétaires occupants dont le revenu est éligible aux subventions ANAH et/ou FAR, la communauté du Pays d'Aix participe aux travaux à hauteur de 10% du montant de la dépense subventionnable, voire 20 % selon la délibération du Conseil Communautaire du 15 Mars 2012.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CPA pour l'opération sont de **600 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Aides aux travaux	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €

Article 6 - Engagements complémentaires

La répartition annuelle des aides aux travaux sollicités sera la suivante :

	ANAH	ETAT	VILLE	CPA	REGION	
2013	480 000 €	31 500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	
2014	480 000 €	31 500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	
2015	480 000 €	31 500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	
TOTAL	1 440 000 €	94 500 €	600 000 €	600 000 €	240 000 €	2 974 500 €

Pour sa part, le Département pourra participer à certaines des actions prévues dans le programme de cette OPAH au titre des dispositions de droit commun adoptées par délibération en date du 22 Juillet 2012.

Chapitre 5. Pilotage, animation et évaluation

Article 7 - Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

a. Mission du maître d'ouvrage

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

b. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an.

Il sera constitué des instances suivantes (ou de leurs représentants) :

- Le Maire
- L'élu désigné de la ville d'Aix-en-Provence
- d'un représentant des services de la ville concernés
- La SEMEPA
- Le Délégué départemental de L'Agence nationale de l'Habitat (Anah)
- D'un représentant de l'Agence régionale de la sante (ARS)
- d'un représentant de la Communauté du Pays d'Aix
- d'un représentant de la Région
- L'Architecte des bâtiments de France

Le **comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 3 mois. Le comité technique sera constitué d'un représentant technique de :

- La ville d'Aix-en-Provence
- L'équipe opérationnelle SEMEPA
- Un représentant de l'Anah
- Un représentant de la Region
- La direction de l'habitat à la CPA
- Le SCHS
- La CAF
- L'ALPA
- Les travailleurs sociaux

Cette liste n'est pas exhaustive, il sera possible d'y associer de façon épisodique les différents services de la ville, des experts, les professionnels (syndics, gestionnaires...)

Commission de coordination « Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique »

Une commission de travail spécifique réunissant les acteurs de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (lien avec le réseau RREP) se réunira autant que nécessaire, pour étudier et résoudre les problèmes éventuels qui pourraient apparaître en cours d'opération au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle.

7.2. Suivi-animation de l'opération

a. Equipe de suivi-animation

La commune a désigné comme pilote de l'équipe opérationnelle, chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération, la société SEMEPA.

b. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions confiées à la SEMEPA sont précisées dans le cahier des charges du traité de la convention publique d'aménagement conclue entre la commune d'Aix-en-Provence et la SEMEPA.

Il s'agit d'une part des missions d'animation « classiques » effectuées en OPAH :

- Actions d'information pour assurer l'animation de l'opération, tant auprès des particuliers que des professionnels de l'immobilier et des différents relais potentiels : notaires, banques, associations spécifiques, syndicats de copropriétés, etc.
- Conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires dans les domaines administratifs, sociaux, financiers, techniques et architecturaux. Il est précisé que cette mission gratuite ne concerne pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites.
- Etablissement et suivi des dossiers de demande de subvention auprès des différents partenaires financiers, avec vérification de la réalisation des travaux avant règlement des aides financières.
- Participation à la mise en place de l'aide personnalisée au logement, et à la rédaction des conventions ANAH/bailleur.
- Analyse des indicateurs de résultats et information du Comité de Pilotage et du Comité technique de suivi.

Et d'autre part, des missions d'animation « renforcée » liées à la thématique « lutte contre l'indécence et l'insalubrité » :

- Suivi du dispositif de repérage et de veille des logements dégradés, y compris à travers l'examen des D.I.A concernant ces logements
- Relance régulière auprès des propriétaires des immeubles apparemment dégradés
- Etablissement des diagnostics d'état des logements et d'occupation sociale dans les situations de logement non décent et/ou pouvant relever d'un constat d'insalubrité (en collaboration avec le SCHS, qui établit le constat d'insalubrité)
- Proposition d'un montage opérationnel adapté et suivi auprès des propriétaires
- Mise au point d'un plan de relogement si nécessaire, en partenariat avec l'association ALPA, qui pourra assurer si besoin les missions d'accompagnement au relogement
- Suivi des procédures d'insalubrité ou de péril, engagées sur décision de la Commune

En outre, au titre de la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès des propriétaires bailleurs et occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, un diagnostic (du logement et un diagnostic social) devra être réalisé permettant d'affirmer ou non de la présence de situation de précarité énergétique.

Des scénarios de travaux devront être établis, ciblant les travaux les plus efficaces en terme d'amélioration de la performance énergétique, en cohérence avec les ressources du ménage.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n°2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART).

L'équipe opérationnelle rendra compte régulièrement de l'état d'avancement des dossiers prioritaires auprès du comité technique de suivi.

La communication sera assurée par l'équipe d'animation. Cette communication à l'intention des propriétaires reposera sur :

- Dépliants, plaquettes d'information, site internet ou communication presse portant sur l'Opah,
- Mailing ciblés auprès des propriétaires.

c. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH est une des clés de sa réussite, notamment avec :

- Les institutionnels : Etat, le Conseil Régional, la CPA, la Commune : pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'OPAH et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération,
- Les services instructeurs des différents financeurs,
- L'espace info énergie : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergies, des éco-matériaux, des énergies renouvelables,
- Ecopolenergie afin d'étudier les situations de précarité recensées,
- Le CCAS, les travailleurs sociaux pour repérer les situations de précarité énergétique,
- Le SCHS de la commune et la CAF en terme de lutte contre l'habitat indigne et indécents.

7.3. Evaluation et suivi des actions engagées

a. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis à l'article 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Les signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique de l'opération.

L'évaluation de l'opération s'appuiera en outre sur l'analyse des indicateurs suivants :

Indicateurs de fonctionnement

- nombre de dossiers,
- nombre de logements visités, diagnostiqués,
- nombre d'audit et rapports présentés,
- nombre de signalements de situations d'insalubrité ou de péril,
- points de blocages identifiés par l'opérateur.

Indicateurs de résultats

- nombre et typologie de logements réhabilités,
- nombre de logements remis aux normes de décence,
- nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de lutte contre la précarité énergétique,
- évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment,

- nombre de sorties d'insalubrité,
- nombre de dossiers d'adaptation au logement,
- nombre de logements avec un loyer maîtrisé,
- nombre de logements vacants remis sur le marché.

Indicateurs économiques

- coût des travaux engagés et réalisés
- bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitations déposés, financés et réalisés

L'ensemble des indicateurs mettra en exergue les points forts et faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions.

b. Bilans et évaluation finale

Un bilan 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.

Le bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet qu'un 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 stratégique 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.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention.

Le bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique 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 6. 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 des différents partenaires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0820 15 15 15) et de son site internet Anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment. L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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 de même que celui d'Action Logement.

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 validera les informations portées sur l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Chapitre 7. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires. Elle prendra effet après signature par les partenaires et sera transmise au représentant de l'Etat chargé du contrôle de légalité et notification. Elle expirera le 31 Décembre 2015.

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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et l'Anah centrale.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Le Maître d’Ouvrage,

Le Maire de la Commune d’Aix-en-Provence,

Par délégation,

Madame SICARD-DESNUELLES

Le Directeur de l’Agence Nationale de
l’Habitat

Par délégation,

Madame Maryse JOISSAINS-MASINI

Le Président de la Région,

Le Président de la Communauté du Pays
d’Aix

Par délégation

ANNEXE 1 . Liste des voies du périmètre d'OPAH d'Aix-en-Provence

Nom	Type de Voie
Adanson	Rue
Agard	Passage
Anatole France	Rue
Ancienne madeleine	Rue
André Lefèvre	Rue
Annonciade (de l')	Rue
Annonerie Vieille	Rue
Aristide Briand	Boulevard
Arménie	Place
Arpille (D')	Rue
Aude	Rue
Augustins	Place
Aumone Vieille	Rue
Bagniers (des)	Rue
Baratanque (de la)	Rue
Bedarrides	Rue
Bellegarde	Place
Benjamin Abram	Avenue
Bernardines (des)	Rue
Boniface Laurent	Rue
Bon Pasteur	Rue
Boulegon	Rue
Bouteilles (des)	Rue
Bressier	Traverse
Bremondis	Rue
Bretons (des)	Rue
Bruyes	Rue
Bueno Carrero	Rue
Buscaille	Rue
Bras d'Or	Traverse
Campra	Rue
Cancel (du)	Rue
Cardeurs (des)	Forum
Cardinale	Rue
Carnot	Boulevard
Celony	Rue

Nom	Type de Voie
Chabrier	Rue
Chapeliers (des)	Rue
Chapeliers (des)	Place
Chartreux (des)	Rue
Chartreux (des)	Impasse
Chastel	Rue
Chaudronniers (des)	Rue
Clemenceau	Rue
Clovis Hugues	Rue
Combattants en afrique du nord	Place
Constantin	Rue
Cordeliers (des)	Rue
Couronne (de la)	Rue
Courteissade	Rue
Duperrier	Rue
Ecole (de l')	Rue
Emeric David	Rue
Entrecasteaux (d')	Rue
Epinaux (des)	Rue
Espariat	Rue
Esquicho coude	Rue
Etuves (des)	Rue
Eyguesiers (des)	Impasse
Fabrot	Rue
Felibre Gaut	Rue
Felicien David	Rue
Fermée	Rue
Fernand Dol	Rue
Finsonius	Rue
Fonderie (de la)	Rue
Fontaine (de la)	Rue
Fontaine d'argent	Rue
Fontetes (des)	Place
Forbin	Place
Frédéric Mistral	Rue
Ganay	Rue

Nom	Type de Voie
Gambetta (n°2 à 48 et 1 à 9)	Cours
Gaston de Saporta	Rue
General de Gaulle (du)	Place
Gibelin	Rue
Glacière (de la)	Rue
Gondreaux (des)	Rue
Gontard (côté paire)	Rue
Goyrand	Rue
Granet	Rue
Granet	Impasse
Griffon (du)	Rue
Guerriers (des)	Rue
Hôtel de ville (de l')	Place
Isolette	Rue
Irma moreau	Rue
Italie (d')	Rue
Jacques de laroque	Rue
Jaubert	Rue
Jeanne d'Arc	Place
Jean Jaures	Avenue
Jean d'Argelos	Rue
Joachim Gasquet	Place
Joseph Cabassol	Rue
Joseph Ravaisou	Rue
Jouques (de)	Rue
Jules Ferry (n°4 à 13)	Avenue
Lacepede	Rue
Laroque	Rue
Laurient Fauchier	Rue
Lieutaud	Rue
Lisse Bellegarde	Rue
Lisse des Cordeliers	Rue
Lisse saint Louis	Rue
Littera	Rue
Loubet	Rue
Loubon	Rue

Nom	Type de Voie
Louvière (de la)	Rue
Lucas de Montigny	Rue
Magnans (des)	Rue
Malherbe	Avenue
Manuel	Rue
Marcel Guillaume	Rue
Marechal Foch	Rue
Marechal Joffre	Rue
Marechal Lyautey (côté paire)	Rue
Marius Reynaud	Rue
Marseillais (des)	Rue
Martyrs de la résistance	Place
Masse (de la)	Rue
Matheron	Rue
Maurice Blondel	Rue
Mazarine	Rue
Menudières (des)	Rue
Méjanès	Rue
Merindol	Rue
Mignet	Rue
Miollis	Place
Mirabeau	Cours
Molle (de la) (n°2 à 10 et 1 à 11)	Rue
Monclar	Rue
Mule Noire (de la)	Rue
Muletiers (des)	Rue
Nazareth	Rue
Nobles (des)	Rue
Nostre seigne	Rue
Notre dame	Traverse
Onze Novembre (du)	Rue
Opera (de l')	Rue
Orbitelle (d')	Cours
Papassaudi	Rue
Paix (de la)	Rue
Paradis (du)	Impasse

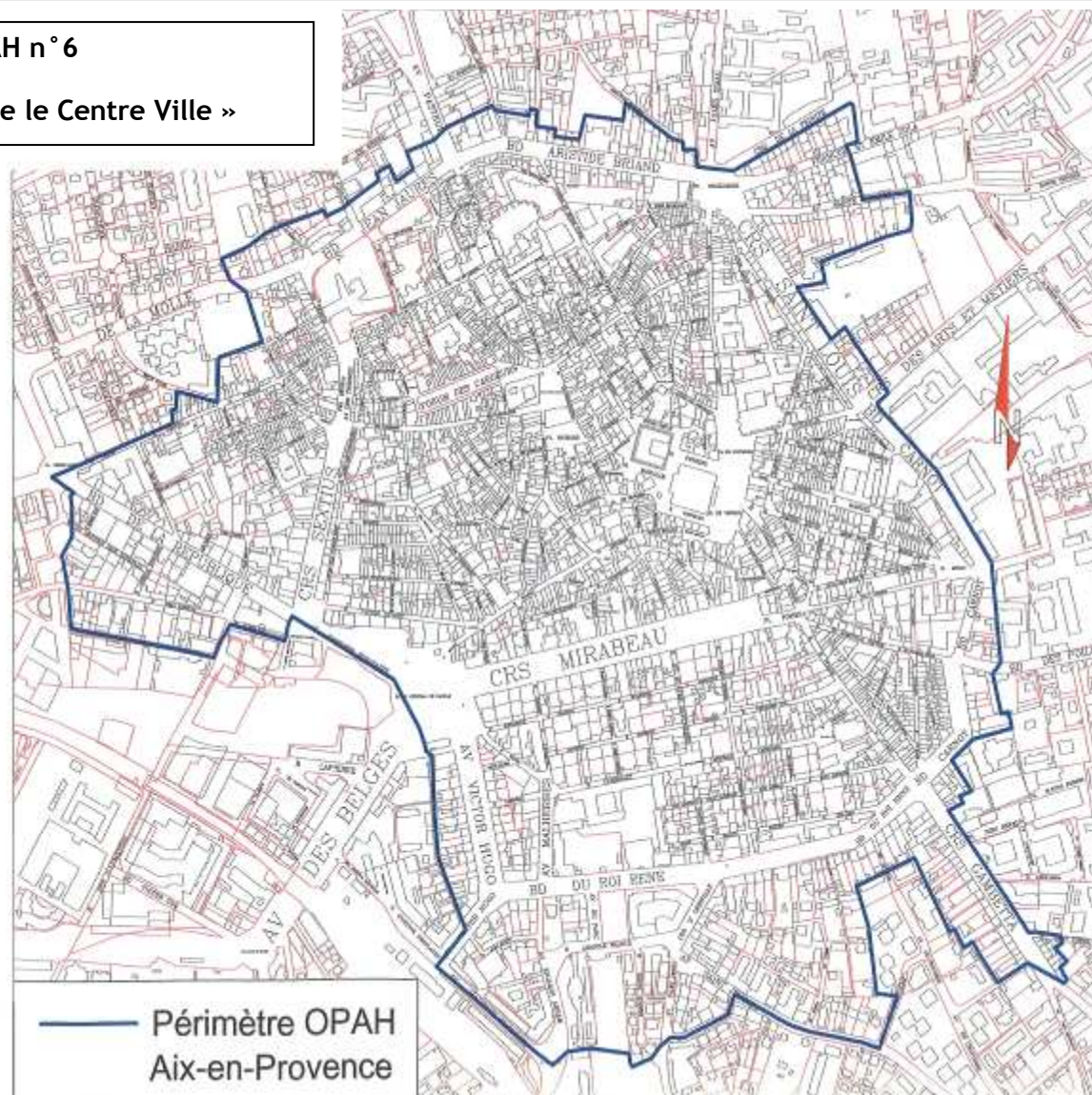
Nom	Type de Voie
Parc (du)	Avenue
Pasteur (n°1 à 6)	Avenue
Paul Bert	Rue
Paul Doumer	Rue
Paul Roux	Rue
Pavillon	Rue
Petite rue des Carmes	Rue
Petit Saint esprit (du)	Rue
Petite rue saint jean	Rue
Peyresc	Rue
Peysonnel	Rue
Pierre et Marie Curie	Rue
Plan (du)	Rue
Portalis	Rue
Prêcheurs (des)	Place
Puits Juif (du)	Rue
Puits neuf (du)	Rue
Quatre Dauphins (des)	Place
Quatre Septembre (du)	Rue
Ramus	Place
Reine Jeanne	Rue
Republique (de la)	Boulevard
Reynaud	Impasse
Richelme	Place
Rifle Rafle	Rue
Riquier	Rue
Robert	Chemin
Roi René (du)	Boulevard
Roux Alpheran	Rue
Saint Henri	Rue
Saint Honoré	Place
Saint Jérôme (n°1 à 23)	Avenue
Saint Joseph	Rue
Saint Louis	Cours
Sainte Victoire (n°1 à 30)	Avenue
Sallier	Rue

Nom	Type de Voie
Seraphin Gilly	Place
Sextius	Cours
Suffren	Rue
Tanneurs (des)	Rue
Tanneurs (des)	Place
Thermes (des)	Avenue
Thiebault	Passage
Thiers	Rue
Tournefort	Rue
Treille (de la)	Rue
Trinité (de la) (n° 2 à 30B)	Cours
Trois Ormeaux	Place
Van loo	Rue
Vauvenargues	Rue
Vendome	Rue
Venel	Rue
Verdun (de)	Place
Verrerie (de la)	Rue
Victor Hugo (n° 2 à 38 et 1 à 43)	Avenue
Victor Leydet	Rue
Villars	Rue
Zola (n°1 à 19 et 2 à 30)	Boulevard

ANNEXE 2

OPAH n° 6

« Vivre ensemble le Centre Ville »



— Périmètre OPAH
Aix-en-Provence

ANNEXE 3 . Décret n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART

DECRET

Décret n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)

NOR: LOGL1206369D

Publics concernés : propriétaires occupants de leur logement et bénéficiaires des aides du programme de rénovation thermique des logements privés.

Objet : règlement relatif aux aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART).

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) géré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour le compte de l'Etat vient en aide aux propriétaires occupants, sous conditions de ressources, désireux d'engager des travaux d'économie d'énergie dans leur logement. Les modalités d'attribution de l'aide ont été précisées par un règlement adopté en novembre 2011. Un nouveau règlement est adopté, afin de permettre, d'une part, l'élargissement des travaux éligibles à ceux réalisés sur les parties communes des copropriétés et, d'autre part, une augmentation de l'aide de solidarité écologique.

Références : le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-3, L. 321-1 et suivants, L. 365-3 et R. 321-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 ;

Vu le décret n° 2010-442 du 3 mai 2010 fixant la liste des établissements et sociétés mentionnés à l'article 8 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 ;

Vu l'arrêté du 2 février 2011 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu la convention du 14 juillet 2010 entre l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat relative à l'action « rénovation thermique des logements privés » des investissements d'avenir,

Décète :

Article 1

Les modalités d'emploi du fonds d'aide relatif au programme « ville et logement », action 1 « rénovation thermique des logements » géré par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat sont définies par le règlement des aides du fonds annexé au présent décret.

Article 2

Le décret n° 2011-1426 du 2 novembre 2011 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) est abrogé.

Article 3

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

A N N E X E

RÈGLEMENT DES AIDES DU FART

Le présent règlement relatif aux aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) précise les conditions d'emploi de ces aides, attribuées sous forme de subventions ainsi que les modalités de demandes d'aides, d'attribution et de notification de ces aides, de forclusion et les conditions de paiement.

Ce fonds est géré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour le compte de l'Etat.

1. Emplois des aides du FART

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés, attribués et mis en œuvre par l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre du programme des investissements d'avenir, sont destinés aux emplois suivants :

- aide aux travaux d'économie d'énergie réalisés par des propriétaires occupants de ressources modestes, appelée aide de solidarité écologique (ASE). Le versement de l'ASE est conditionné par une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement ;
- aides à l'ingénierie sociale, financière et technique permettant d'accompagner les ménages bénéficiant d'une aide aux travaux dans l'élaboration, le montage financier et le suivi de leur projet.

L'octroi de ces aides est soumis à l'existence d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

2. Régime des aides du FART : bénéficiaires et conditions et montant de la subvention

2.1. Ingénierie

Bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides du FART au titre de l'ingénierie sont ceux mentionnés au 9° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les bénéficiaires d'aide aux travaux mentionnés au 2.2.

Montant de la subvention

Les aides à l'ingénierie prennent la forme d'une prime d'un montant forfaitaire par logement bénéficiant d'une aide de solidarité écologique définie au 2.2 ci-après.

Les montants ainsi définis sont révisés au 1er janvier de chaque année à compter de 2013 par application de l'indice Syntec et arrondis à l'euro le plus proche.

Secteur programmé :

Lorsque l'aide au logement est attribuée dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (L. 303-1), d'un programme d'intérêt général (R. 327-1) ou d'un plan de sauvegarde (L. 615-1), le montant de la prime est fixé à 306 euros par logement, cette somme venant compléter le financement de l'ANAH à l'ingénierie de suivi-animation de l'opération programmée.

Ce montant est porté à 438 euros par logement dans le cadre d'un programme d'intérêt général répondant à un ensemble de caractéristiques relatives au traitement des situations de précarité énergétique et permettant la mise en œuvre du programme Habiter mieux telle que définie dans le contrat local d'engagement contre la précarité énergétique. Ces caractéristiques sont précisées par le conseil d'administration de l'ANAH délibérant, en application du deuxième alinéa de l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation, sur le régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage des prestations d'ingénierie programmée.

Cette aide est exclusive de l'attribution d'un financement de l'ANAH aux propriétaires pour des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les logements concernés. Il est procédé à l'engagement de cette aide du FART à l'ingénierie par tranche annuelle, simultanément à l'engagement de l'aide de l'ANAH à l'ingénierie, et dans les conditions prévues par le règlement général de l'ANAH. Le montant de l'aide du FART ainsi octroyée est calculé en fonction de l'objectif prévu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements faisant l'objet d'une ASE. Le paiement est ensuite établi en fonction des résultats mesurés, au regard du nombre de logements ayant fait l'objet de l'attribution d'une ASE sur la période considérée. Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, la subvention est soldée à la hauteur de l'engagement initial.

Secteur diffus :

Pour réaliser son projet, le propriétaire doit faire appel à un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisé de façon à bénéficier d'un accompagnement complet. Une prime, dont le montant est fixé à 438 euros par logement, est versée au bénéficiaire de la subvention, au titre de la prestation d'AMO. Cette aide est exclusive de l'attribution d'un financement de l'ANAH pour des prestations d'AMO.

A titre dérogatoire, dans le cas de travaux simples (changement de chaudière, travaux d'isolation), dont les conditions de mise en œuvre seront précisées dans une instruction du directeur général de l'ANAH, le propriétaire peut choisir de faire appel à un accompagnement technique réalisé par un tiers à titre gracieux ainsi qu'à un opérateur d'AMO spécialisé de façon à bénéficier d'un accompagnement complet : le montant de la prime est dans ce cas réduit à 132 euros. Le propriétaire peut également choisir de bénéficier uniquement d'un accompagnement technique réalisé par un tiers à titre gracieux : aucune prime n'est alors versée.

Conditions d'octroi de la subvention

L'accompagnement des ménages comprend : visite sur place, diagnostic complet du logement et diagnostic social du ménage, évaluations énergétiques, scénarios de travaux, appui à l'obtention des devis et aide au choix des travaux, montage financier et montage des dossiers administratifs (subventions, prêts...), suivi du chantier, appui à la réception des travaux, appui aux démarches permettant d'obtenir le paiement des subventions et de solliciter les aides fiscales éventuelles.

Les missions d'ingénierie doivent donc comporter les prestations suivantes :

- évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement ;
- aide à la réception des travaux et au montage du dossier de paiement de la subvention ;
- établissement d'une fiche de bilan d'expérience.

Le descriptif détaillé de ces prestations attendues, objets de l'aide et dont le respect conditionne l'octroi de l'aide, est précisé en annexe I.

Dans le cas d'un projet comportant exclusivement des travaux en parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), les prestations sont adaptées au fait que les travaux sont réalisés à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires. Dans le même cas, il peut également être dérogé à l'obligation d'assistance du propriétaire prévue à l'article 2.2. Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées par une instruction du directeur général de l'ANAH.

Dans le cas de travaux simples, la subvention est octroyée seulement si le propriétaire a pu bénéficier de l'ensemble des prestations attendues, réalisées par l'opérateur spécialisé et, le cas échéant, de façon complémentaire par le tiers assurant l'accompagnement technique.

En secteur diffus, la mission d'AMO ne peut en aucun cas être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération de rénovation ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Le prestataire de cette mission d'AMO doit être agréé, pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ou, à titre dérogatoire, habilité par l'ANAH, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

2.2. Aides aux travaux

Bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides aux travaux du FART sont les bénéficiaires d'aides de l'ANAH visés aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation.

Ces bénéficiaires doivent justifier de ressources inférieures aux plafonds définis par l'arrêté du 31 décembre 2001 modifié relatif aux plafonds applicables à certains bénéficiaires des aides de l'ANAH.

Les logements éligibles à une aide du FART aux travaux sont ceux éligibles aux aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-14 du même code.

Travaux éligibles

L'ASE apporte un concours financier à la réalisation de travaux d'économie d'énergie permettant l'atteinte d'une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement. Ne peuvent être concernés par l'ASE que les logements achevés au 1er juin 2001.

Ces travaux répondent aux conditions définies à l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation. Par exception à cet article, les travaux dont l'objet est la transformation en logement de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier d'une aide du fonds.

Montant de la subvention

L'aide de solidarité écologique est une prime forfaitaire individuelle octroyée en complément d'une aide de l'ANAH.

Le montant de l'ASE est fixé à 1 600 euros. Dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, si une (des) collectivité(s) accordé(nt) une aide dans les mêmes conditions, le montant de l'ASE est alors augmenté du même montant de l'(des) aide(s) octroyée(s) par la (les) collectivité(s). Le montant de l'ASE ainsi majorée ne peut toutefois pas dépasser 2 100 euros.

Conditions d'octroi de la subvention

L'ASE ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'ANAH. Une seule ASE peut être versée pour un même logement et pour un même bénéficiaire.

En secteur programmé, lorsque l'ANAH accorde une aide au syndicat des copropriétaires, l'ASE peut être attribuée, en complément de l'aide au syndicat, aux copropriétaires satisfaisant aux conditions d'éligibilité afin de financer la quote-part des travaux leur incombant.

Outre l'inscription dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, l'octroi de l'ASE est soumis au respect des conditions suivantes :

- obligation d'assistance du propriétaire par un opérateur mettant en œuvre les missions définies à l'article 2.1. Toutefois, dans le cas de travaux simples, l'absence d'une prestation d'accompagnement complète ne fait pas obstacle à l'octroi de l'aide aux travaux, dès lors que sont respectées certaines conditions fixées pour garantir les intérêts et la solvabilité du propriétaire et que ce dernier ne souhaite pas recourir aux services d'un opérateur spécialisé. L'annexe I ainsi que l'instruction du directeur général de l'ANAH prévue à cette annexe précisent les conditions de mise en œuvre de cette disposition ;

- réalisation d'une évaluation énergétique avant travaux et d'une évaluation énergétique projetée après travaux, réalisées dans les conditions prévues à l'annexe II. Lorsque sont également réalisés des travaux répondant aux conditions de l'article R. 321-15, des travaux de petit entretien apportant une amélioration énergétique sont pris en compte dans les évaluations énergétiques qui permettent d'obtenir une ASE ;

- mise en évidence, par la comparaison entre les évaluations avant travaux et projetée après travaux, d'un gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m²/an, sans condition sur l'état initial du logement ;

- engagement du bénéficiaire, joint au dossier de demande d'aide, à respecter les conditions d'occupation prévues à l'article R. 321-20 du code de la construction et de l'habitation et à l'article 15-D du règlement général de l'agence.

A titre exceptionnel, dans le cas où les travaux permettant le gain énergétique sont réalisés en deux tranches de travaux distinctes relevant de deux dossiers différents déposés pour un même logement et par un même bénéficiaire après le 30 septembre 2010 et ayant donné lieu à deux décisions d'agrément successives sur une période au maximum de trois ans, le gain énergétique pourra être apprécié en fonction :

- d'une part, de l'évaluation énergétique du logement avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier ;
- d'autre part, de l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du second dossier.

Dans ce cas, l'aide à l'ingénierie au titre du FART et de l'ASE sont octroyées et versées au titre du second dossier. Le premier dossier, ayant été déposé dans le cadre d'une opération programmée financée par l'ANAH ou donnant lieu à une prestation d'AMO, a fait l'objet d'une aide de l'ANAH.

3. Dépôt de la demande, instruction, attribution, notification des aides aux travaux, forclusion et conditions de paiement

3.1. Dépôt de la demande et instruction

La demande d'une aide du FART est effectuée par le dépôt d'une demande d'aide de l'ANAH dans les conditions prévues à l'article R. 321-18 du code de la construction et de l'habitation et au règlement général de l'agence. Les pièces constituant le dossier sont celles mentionnées par le règlement général de l'ANAH, complétées, pour la demande de bénéfice de l'ASE et de prestation d'AMO en diffus, des pièces mentionnées en annexe I, paragraphe II.

La demande d'aide du FART est instruite conjointement avec la demande d'aide de l'ANAH, selon le processus décrit par l'article R. 321-18 du même code et par le règlement général de l'ANAH. Cette instruction des demandes d'aides est menée par le service en charge de l'instruction des aides de l'ANAH.

En secteur programmé, lorsque l'ASE est attribuée à un copropriétaire éligible, en complément d'une aide de l'ANAH versée au syndicat des copropriétaires, le dossier est déposé et instruit dans le cadre de la demande d'aide présentée par ledit syndicat, dans des conditions qui permettent de vérifier l'éligibilité à l'ASE des copropriétaires concernés. Pour chacun d'eux, le syndicat des copropriétaires atteste de la propriété du logement et s'engage à déduire le montant de l'ASE de la quote-part due au titre des travaux financés, objet de la demande d'aide. Les moyens comptables et financiers permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés, tels que prévus au V de l'article 15-H du règlement général de l'agence, sont obligatoirement mis en œuvre. Le copropriétaire éligible donne mandat au représentant du syndicat des copropriétaires de déposer le dossier, recevoir toute correspondance y compris la notification et de percevoir l'ASE.

3.2. Décision d'attribution

La décision d'attribution d'une ASE résulte de la décision d'attribuer une aide de l'ANAH aux travaux et du respect de l'ensemble des conditions d'emploi des aides définies au 2.2.

Conformément au 2.1, les aides à l'ingénierie financées par le FART sont attribuées sous la forme :

- soit d'une aide complémentaire dite d'assistance à maîtrise d'ouvrage directement attribuée au bénéficiaire d'une ASE ;
- soit d'une aide au maître d'ouvrage des prestations d'ingénierie conjointement aux aides de l'ANAH, dans le cadre d'une opération programmée financée par l'ANAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat [OPAH], programme d'intérêt général [PIG], etc.).

Les décisions d'attribution des aides sont prises pour le compte de l'Etat par l'autorité compétente pour l'attribution des aides de l'ANAH (délégué de l'ANAH dans le département mentionné à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation ou délégataire de compétence ayant conclu avec l'Etat une convention en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du même code).

Cette autorité n'est pas en droit de moduler ni le montant ni les conditions d'attribution des aides du FART. Celles-ci sont attribuées dès lors que les conditions prévues au présent article sont remplies, dans la limite des moyens disponibles.

3.3. Notification de l'aide et forclusion

L'autorité compétente pour l'attribution des aides de l'ANAH à la réhabilitation du parc privé notifie la décision, qui distingue explicitement le montant de l'aide du FART, le montant de l'aide de l'ANAH et, le cas échéant, celui des aides complémentaires des collectivités gérées par l'ANAH dans le cadre d'une convention passée en application de l'article L. 321-1-1 ou L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette notification doit comporter la mention investissements d'avenir et les éléments précisés par instruction du directeur général de l'ANAH. Les opérations de travaux sont soumises à des règles relatives aux délais de commencement et d'achèvement des travaux identiques aux règles fixées pour les aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-19 du même code.

3.4. Modalités et conditions de paiement

Le délégué de l'agence dans le département instruit l'ensemble des demandes de paiement relatives aux dossiers dont il a assuré l'instruction avant décision d'attribution de l'aide, hors délégation de compétence, ou dans le cadre d'une convention de gestion passée en application de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation et prévoyant l'instruction des dossiers par le représentant de l'agence. Le délégué de l'agence dans le département atteste et certifie l'exactitude des éléments retenus pour la liquidation des subventions objets du présent arrêté. Il en établit les ordres de paiement, transmis conjointement à ceux relatifs aux subventions ANAH, pour visa et règlement par l'agent comptable de l'ANAH.

Dans le cas d'une convention de gestion passée en application de l'article L. 321-1-1 du même code prévoyant l'instruction et le paiement par les services du délégataire, les opérations correspondantes sont effectuées sous la responsabilité du délégataire et le paiement par le comptable accrédité auprès de celui-ci.

L'instruction des demandes de paiement est menée conformément à l'article R. 321-18 du code de l'habitation et de la construction et aux articles 20 et 32 du règlement général de l'ANAH, notamment en ce qui concerne les pièces et documents produits justifiant de l'exécution et de la qualité des travaux ou des prestations.

Une avance d'un montant maximum de 70 % du montant de l'ASE peut être versée à son bénéficiaire sur sa demande dans les conditions de l'article 18 bis du règlement général de l'ANAH. Lorsqu'en secteur diffus, la prime à l'ingénierie est versée directement au bénéficiaire de l'ASE au titre d'une prestation d'AMO, l'avance correspond au maximum à 70 % du montant cumulé de l'ASE et de la subvention complémentaire attribuée au titre de l'AMO. Les conditions de mise en œuvre et de remboursement éventuel de cette avance sont celles prévues pour les aides de l'ANAH par le règlement général de l'agence.

Pour les territoires concernés par une délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, les modalités de paiement des aides de l'ANAH prévues par la convention passée entre l'agence et le délégataire de compétence en application de l'article L. 321-1-1 du même code s'appliquent également aux aides du FART.

4. Retrait et reversement

Lorsque l'aide de l'ANAH fait l'objet d'une décision de retrait en application de l'article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et du règlement général de l'ANAH, l'aide du FART fait également l'objet d'une décision de retrait et, le cas échéant, de reversement.

En cas de non-respect des conditions et engagements qui ont présidé à son attribution, l'aide du FART peut faire l'objet d'un retrait et, le cas échéant, d'un reversement des sommes versées.

Les conditions de retrait et de reversement de l'ASE sont identiques aux conditions prévues pour les aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et des articles 21, 21 bis et 22 du règlement général de l'ANAH.

5. Modalités de suivi et condition d'accès aux dossiers

Toute information relative au traitement des dossiers doit être rendue accessible à l'ANAH dans son système d'information.

Tous les éléments contenus dans les dossiers sont susceptibles d'exploitation par l'ANAH à des fins d'évaluation et doivent donc pouvoir être rendus exploitables.

6. Contrôle

Les bénéficiaires d'aide du FART sont soumis aux conditions de contrôle stipulées aux articles 17, 17 A et 17 B du règlement général de l'ANAH.

Annexe I

Définition des prestations d'ingénierie et pièces à fournir par le demandeur d'une aide

I. – Définition des prestations d'ingénierie

Les dépenses d'ingénierie susceptibles d'être subventionnées ont pour objet l'accompagnement des propriétaires occupants modestes bénéficiant d'une aide aux travaux.

Elles se traduisent par la mise en œuvre de l'ensemble des prestations suivantes :

Aide à la décision

Information des ménages sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (ANAH, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).

Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.

Évaluation des caractéristiques sociales et des capacités d'investissement.

Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer :

- l'usage du logement fait par le ménage et la consommation énergétique réelle du ménage ;
- l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle).

Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant, avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.

Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.

Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales).

Établissement de la fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) fournie au propriétaire.

Aide à l'élaboration du projet et du montage des dossiers de financement

Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.

Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).

Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.

Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier telles que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...). Le dossier doit comprendre le plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides sollicitées.

Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH et de l'ASE.

Lorsque le demandeur en donne mandat, transmission du dossier de demande à la délégation locale de l'ANAH ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.

Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier).

Aide au montage des dossiers de paiement des subventions

Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.

Evaluation énergétique après travaux si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.

Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le recalcul éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).

Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde, etc.

Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'ANAH ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.

Etablissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

Rappels et précisions relatifs à l'accompagnement dans le cas de travaux simples

Pour permettre l'octroi de l'aide aux travaux, dans le cas de travaux simples, le propriétaire doit impérativement bénéficier a minima d'un accompagnement technique personnalisé comprenant les prestations correspondantes de la liste ci-dessus, notamment la visite et l'état des lieux technique du logement, la réalisation des évaluations énergétiques. Le projet de travaux simples proposé résulte de la définition des travaux les plus efficaces sur le plan énergétique, de leur coût et des moyens financiers du ménage.

Le propriétaire doit, avant tout engagement de sa part, bénéficier d'une information fiable sur le financement des travaux et les conditions d'éligibilité aux aides (atteinte du seuil de 25 %, plafonds de ressources, ancienneté du logement, niveau des aides prévues localement) ainsi que sur la procédure à suivre (non-réalisation des travaux avant dépôt du dossier). Le tiers effectuant l'accompagnement technique garantit au propriétaire la qualité et la conformité aux règles de sécurité des travaux, qu'il contrôle après leur achèvement.

Une instruction du directeur général de l'ANAH précise les conditions dans lesquelles ces dispositions sont mises en œuvre, en cohérence avec les accords de partenariat conclus aux niveaux national et local pour assurer le déploiement du programme « Habiter mieux ».

II. – Pièces complémentaires à fournir pour la constitution du dossier de demande d'aide et du dossier de demande de paiement

Les dossiers de demande d'aide et de demande de paiement doivent comporter l'ensemble des pièces décrit au règlement général de l'ANAH.

A. – Pour les bénéficiaires d'une ASE :

Les dossiers doivent être complétés des éléments suivants :

A l'engagement :

– évaluation énergétique avant travaux et évaluation énergétique projetée après travaux. Est admise, dans les conditions définies au dernier alinéa de l'article 2.2, la fourniture d'une évaluation avant travaux réalisée, au titre d'une précédente demande d'une aide de l'ANAH et ayant donné lieu à agrément sans attribution d'une aide du FART, pour des travaux différents de ceux faisant l'objet de la demande d'aide de l'ANAH et du FART ;

– copie de la fiche de synthèse de l'évaluation globale fournie au propriétaire, relative au logement, au ménage occupant et au projet de travaux, dont le contenu est précisé en annexe II ;

– en secteur diffus, devis de la prestation d'AMO et copie du contrat signé d'assistance à maîtrise d'ouvrage décrivant les missions du prestataire.

Au paiement :

– si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement, évaluation énergétique après travaux ;

– fiche bilan d'expérience établie par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale ;

– en secteur diffus, facture de la prestation d'AMO.

Le bénéficiaire s'engage à respecter les conditions d'occupation mentionnées à l'article 2.2 du règlement des aides du FART en signant le dossier de demande au titre de l'aide de l'ANAH.

Lorsque, dans le cas de travaux simples, le propriétaire ne fait pas appel à un opérateur d'AMO spécialisé et bénéficie seulement d'un accompagnement technique réalisé à titre gracieux par un tiers, ce dernier fournit, à titre de pièces justificatives, un ou des document(s) attestant de la bonne réalisation des prestations (état des lieux technique du logement, évaluation énergétique avant et projetée après travaux, facture des travaux afférents). Il en est de même lorsque le

propriétaire bénéficie de l'ensemble des prestations et que celles-ci sont réalisées de façon complémentaire par l'opérateur spécialisé et le tiers assurant l'accompagnement technique. L'instruction du directeur général de l'ANAH précise les modalités concrètes de mise en œuvre de cette disposition.

B. — Pour les maîtres d'ouvrage d'une prestation d'ingénierie, bénéficiaires d'une aide du FART en complément du financement octroyé par l'ANAH pour le suivi-animation d'une opération programmée :

La demande de subvention formulée par tranche annuelle au titre des prestations de suivi-animation comporte l'objectif prévu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements devant faire l'objet de l'engagement d'une ASE.

La demande de paiement de la subvention est examinée au vu du résultat obtenu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements ayant fait l'objet de l'engagement d'une ASE.

C. — Pour les dossiers AMO en secteur diffus :

— une copie de l'agrément pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation sera transmise aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides par chaque opérateur. Elle sera valable pour tous les dossiers traités au cours d'une même année ;

— s'agissant des organismes ne pouvant pas être agréés du fait de leur statut mais dont la mission d'AMO est, à titre dérogatoire, subventionnable par le FART, une instruction du directeur général de l'ANAH définit, le cas échéant, dans le cadre d'une procédure d'habilitation propre à l'ANAH, les modalités par lesquelles ils démontrent être en mesure d'offrir une prestation conforme au descriptif détaillé au I de l'annexe I, pour un coût compatible avec les ressources du propriétaire. Une copie de l'habilitation délivrée par l'ANAH sera transmise aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides par chaque opérateur. Elle sera valable pour tous les dossiers traités au cours d'une même année.

Annexe II

Fiche de synthèse et méthodes d'évaluation énergétique

I. — Fiche de synthèse relative au logement, au ménage occupant et au projet de travaux

La fiche de synthèse relative au logement, au ménage occupant et au projet de travaux jointe au dossier de demande d'aide de l'ANAH aux travaux et d'ASE comporte :

- a) Informations générales :
 - nom du propriétaire, statut du propriétaire, type d'habitat, adresse ;
- b) Evaluation sociale du ménage :
 - composition familiale, âge du chef de famille ;
 - revenus du ménage, revenu fiscal de référence ;
 - activité professionnelle ;
 - prêts en cours, taux d'endettement ;
 - existence d'impayés de loyers ou de charges, consommation réelle d'énergie du ménage et taux d'effort énergétique, mobilisation du FSL ou FSE ;
 - reste à vivre ;
- c) Evaluation technique et énergétique du logement :
 - date de construction ;
 - surface, nombre de pièces ;
 - diagnostic technique : état des équipements et des ouvrages (réseaux, structure, menuiseries, équipements...) ;
 - diagnostic énergétique : consommation conventionnelle (chauffage, eau chaude, refroidissement) avant travaux (en kWhep.m²/an) et étiquette énergie ;
- d) Projet de travaux :
 - préconisations hiérarchisées de travaux (travaux d'amélioration et travaux de maîtrise de l'énergie, voire travaux de petit entretien non subventionnés) ;
 - élaboration de différents scénarios ;
 - estimation du coût des travaux, des consommations après travaux et des gains énergétiques et des financements mobilisables (subventions, aides fiscales et apports personnels) ;
 - impact estimé des travaux sur les dépenses d'énergie du ménage et sur le taux d'effort énergétique ;
 - préconisations éventuelles en termes d'accompagnement social et de bonne utilisation du logement et des équipements.

Lorsque sont également réalisés des travaux répondant aux conditions de l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation, des travaux de petit entretien apportant une amélioration énergétique sont pris en compte dans les évaluations énergétiques qui permettent d'obtenir une ASE.

II. – Méthodes d'évaluation énergétique

Pour l'évaluation énergétique, la méthode 3CL/DPE peut être utilisée.

Dans le cas d'actions développées en partenariat, les opérateurs réalisant les évaluations peuvent également utiliser les outils développés par des partenaires, et notamment la méthode Dialogie développée par l'ADEME à l'intention des espaces Info Energie.

Compétences à exiger pour la réalisation des évaluations thermiques

Les opérateurs réalisant les évaluations énergétiques devront justifier de leur compétence et faire état :

- soit d'une compétence certifiée pour la réalisation de DPE ;
- soit d'une certification de personnes de type expert en rénovation énergétique (ERE) ;
- soit d'une compétence appréciée au vu des formations suivies sur la thermique du bâtiment et sur les outils d'évaluation énergétique basée sur la consommation conventionnelle (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation d'un logiciel 3CL/DPE), ou d'une formation suivie sur Dialogie de l'ADEME (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation de Dialogie) ;
- soit de l'appartenance à un bureau d'études thermiques ;
- soit d'une habilitation de diagnostiqueur par Cerqual Patrimoine dans le cadre du bilan « patrimoine habitat ».

Les opérateurs présentant des justifications au titre des premier et troisième alinéas devront en outre désigner un référent en thermique du bâtiment au sein ou en dehors de leurs entités professionnelles. Ce référent devra justifier d'une formation supérieure dans le domaine de la thermique du bâtiment (diplôme ou VAE) ou être un contrôleur technique avec la mission thermique.

Pour les dossiers en secteur diffus comprenant un accompagnement par AMO, une attestation annuelle par opérateur, valable pour tous les dossiers traités au cours de cette même année, pourra être délivrée aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides.

En secteur programmé, les évaluations énergétiques pourront être réalisées par l'organisme retenu pour assurer le suivi-animation de l'opération. Il appartient au maître d'ouvrage des prestations de suivi-animation de l'OPAH ou du PIG d'apprécier la compétence de l'organisme et des personnes qui procèdent à ces évaluations, dans le cadre de l'appel d'offres de suivi-animation.

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée) et que ces travaux permettent à eux seuls un gain d'au moins 25 %, l'amélioration des performances énergétiques du logement peut être justifiée par référence à une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble. L'évaluation doit alors être réalisée au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.

Fait le 2 avril 2012.

François Fillon

Par le Premier ministre, ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement :

Le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable des transports et du logement, chargé du logement, Benoist Apparu

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, François Baroin

La ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, Valérie Pécresse

ANNEXE 4 : Tableaux récapitulatifs des subventions propriétaires occupants et propriétaires bailleurs

GRILLE DE PLAFOND DE REVENUS POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS					
POUR L'OCTROI D'UNE SUBVENTION (ANAH) ET/OU D' AIDES DE LA VILLE (F.A.R.), DE LA REGION ET DE LA C.P.A.					
R = REVENU FISCAL DE REFERENCE, D'APRES LES REVENUS IMPOSABLES DE L'AVIS D'IMPOSITION 2011					
Nombre de personnes composant le ménage (actualisé 1er janvier 2012)	R3	R2	Ressources majorées	R1	
				Plafond de base ANAH Revenus modestes	Propriétaires très sociaux Revenus très modestes
1	35 734 €	25 014 €	17 867 €	11 614 €	8 934 €
2	52 260 €	36 582 €	26 130 €	16 985 €	13 066 €
3	62 848 €	43 994 €	31 424 €	20 428 €	15 712 €
4	73 426 €	51 398 €	36 713 €	23 864 €	18 357 €
5	84 046 €	58 832 €	42 023 €	27 316 €	21 013 €
par personne supplémentaire	10 584 €	7 409 €	5 292 €	3 441 €	2 646 €
Subventions ANAH	Plafond Travaux				
Travaux lourds - Logements indignes très dégradés	50 000 €			50%	50%
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'Habitat Insalubrité - Péril - Sécurité des équipements communs - Risque saturnin	20 000 €			50%	50%
Autonomie de la personne	20 000 €			35%	50%
Autres Travaux (Annexe 7)	20 000 €			20%	35%
Nature des travaux retenus	P.C.	R.N.C + P.C.	R.N.C + P.C.	R.N.C + P.C.	R.N.C + P.C.
	Plafonds de travaux 15 000€ trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)	Plafonds de travaux 15 000€ trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)	Plafonds selon catégories de travaux ANAH + trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)	Plafonds selon catégories de travaux ANAH + trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)	Plafonds selon catégories de travaux ANAH + trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)
Aide Ville (F.A.R.)	20%	20%	20%	20%	20%
Aide Conseil Régional			10%	10%	10%
Aide C.P.A.	10%	10%	10% ou 20 % (si SSH)	10% ou 20%	10% ou 20%
		PRIMES Prime Ville hab mieux 500 € (sous réserve +25% APE) Prime ANAH hab mieux 2100 € (sous réserve +25% APE) Prime Région C+ : 2000 € Sous réserve d'écrêtement			

F.A.R. = Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine privé (les façades sur rue ne sont pas subventionnées par le F.A.R.)

R.N.C. = Remise aux normes de confort du logement

P.C. = Parties communes (toiture, façade, cage d'escalier)

OPAH N°6 "CENTRE VILLE D'AIX-EN-PROVENCE"

ANNEXE 4 - TABLEAU RECAPITULATIF DES SUBVENTIONS - PROPRIETAIRE BAILLEUR

CONDITIONS D'ATTRIBUTIONS DES AIDES ANAH : NIVEAU DE LOYER MAXIMUM - OBLIGATION D'UN CONVENTIONNEMENT
ECO-CONDITIONNALITE - PERFORMANCE EXIGEE : ETIQUETTE E

TYPES DE TRAVAUX SUBVENTIONNES	ANAH	VILLE	REGION	CPA	PRIMES Prime REGION C+ : 2000 €	Opération PAS - Prime au "conventionnement avec travaux"
Travaux Lourds - Pêril - Insalubrité ou logements très dégradés						
Plafond des travaux	1 000 € HT / m ² (Max 80 000€/Logt)					
Loyer intermédiaire (1)	35%	10%		10%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)	35% +10%	20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)	35% +10%	20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Travaux Insalubrité - Pêril - Sécurité et Salubrité de l'Habitat						
Plafond des travaux	750 € HT / m ² (Max 60 000€/Logt)					
Loyer intermédiaire (1)	35%	10%		10%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)	35% +10%	20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)	35% +10%	20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Autonomie de la personne - Saturnisme						
Plafond des travaux	750 € HT / m ² (Max 60 000€/Logt)					
Loyer intermédiaire (1)	35%	10%		10%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)	35% +10%	20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)	35% +10%	20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Réhabilitation Logement Dégradé Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence						
Plafond des travaux	750 € HT / m ² (Max 60 000€/Logt)					
Loyer intermédiaire (1)	25%	10%		10%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)	25% +10%	20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)	25% +10%	20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Travaux spécifiques d'amélioration de la performance énergétique et précarité énergétique (signalements par CAF ou CCAS, SCHS...)						
Plafond des travaux	15 000 €					
Loyer libre	0%	10%		10%	x (Ville)	
Loyer intermédiaire (1)		20%		20%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)		20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)		20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €

Plafond applicable au 1er janvier 2012 :

- (1) LI : entre 9,42 et 11,61 €/m²/mois en fonction de la surface
 (2) LC : entre 6,99 et 7,87 €/m²/mois en fonction de la surface
 (3) LC très social/LIP : entre 5,91 et 6,72 €/m²/mois en fonction de la surface

ANNEXE 5

COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE
CENTRE VILLE

**Règlement d'ATTRIBUTION
des subventions municipales
pour la restauration du patrimoine privé
dans le cadre de l'Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.)**

ARTICLE 1 - OBJECTIFS DU F.A.R.

Dans le cadre du Fonds d'Aide à la Restauration du Patrimoine Privé, destiné à favoriser le développement de l'offre locative à caractère social et l'amélioration des conditions résidentielles des propriétaires occupants justifiant de faibles revenus, la Ville d'Aix-en-Provence décide d'attribuer, sous certaines conditions, des subventions aux propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs logements.

Le Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine privé, en renforçant le caractère incitatif du dispositif de financement aidé traditionnel (aides de l'A.N.A.H.) a pour but d'encourager les propriétaires à rénover leur patrimoine. Pour les propriétaires occupants, dans certains cas où l'A.N.A.H. n'intervient pas, le F.A.R. permet de débloquer des situations difficiles.

Le FAR interviendra aussi dans le cadre du dispositif de mobilisation du parc privé visant à inciter les propriétaires bailleurs à remettre sur le marché des logements vacants et à y pratiquer des loyers conventionnés. La gestion de ces logements pourra être confiée à l'Association ALPA (Association du Logement en Pays d'Aix).

ARTICLE 2 - MODALITES D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

2.1. AIDES A LA RESTAURATION ACCORDEES AUX PROPRIETAIRES

En complément des aides financières allouées par l'A.N.A.H. ou par d'autres partenaires institutionnels, la Ville accorde, sous certaines conditions d'attribution et de contrôle, une subvention à taux modulé, selon la nature de l'opération de réhabilitation.

CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES AIDES

2.1.1. En direction des propriétaires occupants

- personnes physiques, titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, indivisaires occupants, personnes morales (porteurs de part donnant vocation à l'attribution en propriété du logement...).
- taux de subvention : 20 % sous conditions de ressources.

A/ Premier cas - bénéficiaires de la subvention accordée par l'A.N.A.H.

Ressources inférieures ou égales au plafond majoré

- **taux de subvention municipale** : 20 % du montant des travaux H.T., plafonné selon la catégorie de travaux ANAH.
- **nature des travaux subventionnables** : Travaux subventionnables par l'ANAH.

B/ Deuxième cas - propriétaires occupants non bénéficiaires de la subvention A.N.A.H.

1° / Ressources supérieures au plafond majoré et inférieures à 140 % du plafond ANAH majoré

- **Taux de subvention municipale** : 20 % du montant des travaux H.T., plafonné à 15 000 €
- **nature des travaux subventionnables** : travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement et travaux complémentaires selon l'annexe 7.
- **conditions particulières** : engagement d'occupation du logement à titre de résidence principale, pendant une période minimale de 5 ans, à compter de la date d'achèvement des travaux

2° / Ressources comprises entre 140 et 200 % du plafond ANAH majoré

- **taux de subvention municipale** : 20 % du montant des travaux H.T., plafonné à 15 000 €
- **nature des travaux subventionnables** : travaux d'amélioration de la performance énergétique concernant les parties communes de l'immeuble, uniquement
- **conditions particulières** : engagement d'occupation du logement à titre de résidence principale, pendant une période minimale de 5 ans, à compter de la date d'achèvement des travaux.

2.1.2. En direction des propriétaires bailleurs

- personnes physiques ou personnes morales telles que associations ou sociétés
- taux de subvention modulé en fonction de la catégorie de logements réhabilités
- Le plafond de la dépense subventionnable correspond au plafond retenu par l'ANAH

A/ Première catégorie : les logements conventionnés sociaux et conventionnés très sociaux

Il s'agit de logements pour lesquels le propriétaire conclut avec l'ANAH une convention de modération de loyer ouvrant droit à l'A.P.L., en application du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.321-8).

Chaque année, une délibération du Bureau Communautaire de la CPA, délégataire de l'ANAH, fixe la grille de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé du territoire de la CPA.

Condition de ressources des locataires :

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date d'entrée dans les lieux, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Ces plafonds sont révisés annuellement au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.142-2 du Code du travail. Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'antépénultième année et le 1^{er} octobre de l'année précédente.

- **taux de subvention municipale** : 20 % du montant H.T. de la dépense subventionnable.

Prime au conventionnement :

Le propriétaire bailleur réalisant des travaux et pratiquant un loyer conventionné social ou très social qui souhaite confier la gestion de son logement à l'ALPA bénéficie d'une prime complémentaire de la ville.

Cette prime ne pourra dépasser le montant plafond de 1 200 € pour les propriétaires bailleurs pratiquant un loyer intermédiaire, et un montant plafond de 2 300 € pour les propriétaires bailleurs pratiquant un loyer conventionné social ou très social.

De plus, elle ne pourra avoir pour effet de porter le montant des aides publiques à plus de 100 % du coût global TTC de l'opération.

B/ Deuxième catégorie : les logements à loyer intermédiaire

Il s'agit de logements pour lesquels le propriétaire conclut avec l'ANAH une convention de modération de loyer n'ouvrant pas droit à l'A.P.L., en application du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L. 321-4).

Chaque année, une délibération du Bureau Communautaire de la CPA, délégataire de l'ANAH, fixe la grille de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé du territoire de la CPA.

Condition de ressources des locataires : Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date d'entrée dans les lieux sont inférieurs aux plafonds de ressources définies à l'article 2 duodécies de l'annexe III du Code Général des Impôts.

- **taux de subvention municipale** : 10 % du montant H.T. de la dépense subventionnable.

2.1.3. En direction des propriétaires occupants et bailleurs réalisant des Travaux de sortie d'insalubrité et éligibles à l'A.N.A.H. ou au F.A.R.

L'état de certains immeubles est tel qu'ils pourraient faire l'objet, en application de l'article L.1331-36 du Code de la Santé Publique, d'un arrêté préfectoral d'insalubrité réparable.

Les subventions s'appliquent aux travaux de sortie d'insalubrité des logements mais aussi des parties communes des immeubles.

- **taux de subvention municipale** :

En direction des propriétaires bailleurs :

- 10 % pour les logements loués en loyer intermédiaire du montant des travaux HT de sortie d'insalubrité.
- 20 % pour les logements loués en loyer conventionné social ou très social du montant des travaux HT de sortie d'insalubrité.

Le plafond de la dépense subventionnable correspond au plafond retenu par l'ANAH.

En direction des propriétaires occupants :

- 20% du montant des travaux HT de sortie d'insalubrité, pour les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures ou égales à 200% du plafond ANAH majoré.

Les travaux de sorties d'insalubrité et de péril sont plafonnés :

- Selon la réglementation ANAH pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs ou égaux au plafond majoré.
- A 15 000 € pour les propriétaires occupants dont les revenus sont supérieurs au plafond majoré et inférieurs à 200 % du plafond ANAH majoré.

2.1.4. En direction des propriétaires bailleurs et réalisant des travaux spécifiques d'amélioration de la performance énergétique et pour les logements en précarité énergétique.

Les subventions concernant les travaux d'amélioration de la performance énergétique ou de l'éradication de la précarité énergétique s'appliquent aux parties privatives des logements ou aux parties communes des immeubles (Cf Annexe 7).

- **taux de subvention municipale :**

- 10 % du montant des travaux HT d'amélioration de la performance énergétique pour les logements locatifs loués en loyer libre.
- 20% du montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique pour les logements locatifs loués en loyer conventionné intermédiaire, social ou très social.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont plafonnés à 15 000 € par logement.

Prime Habiter Mieux :

L'aide Habiter Mieux est accordée aux propriétaires lorsque les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement (gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie).

L'amélioration est mise en évidence par la comparaison entre une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux.

Le montant de l'aide Habiter Mieux est fixé à 500 €.

ARTICLE 3

Les dossiers de demande de subvention seront constitués avec l'aide de la société S.E.M.E.P.A. Ils comprendront l'ensemble des pièces permettant d'apprécier l'intérêt du projet de restauration.

ARTICLE 4

Les dossiers de demande de subvention F.A.R seront examinés par le Conseil des Adjointes et le Conseil Municipal sur proposition de la S.E.M.E.P.A chargée de l'assistance aux propriétaires pour le montage des dits dossiers.

La décision d'attribution de subvention sera prise par délibération du Conseil Municipal sous condition résolutoire du respect des engagements mentionnés dans la demande de subvention.

ARTICLE 5

La subvention sera payée en fin de chantier sur présentation des factures.

L'avis de la S.E.M.E.P.A, relatif à la conformité du projet réalisé avec celui présenté lors du dépôt du dossier pourra être demandé.

ARTICLE 6

Les dossiers de subvention seront examinés dans l'ordre chronologique de leur dépôt et de l'achèvement des travaux. Les subventions seront attribuées jusqu'à concurrence de l'enveloppe financière dégagée dans le budget communal de l'année considérée.

ARTICLE 7

La subvention communale pourra être cumulée avec d'autres types d'aides financières publiques ou privées octroyées au titre des travaux de réhabilitation des immeubles concernés.

Seuls les travaux de restauration de façade, subventionnables par la ville au titre de "l'action façades" ne pourront être pris en compte dans le montant des travaux subventionnés.

ARTICLE 8

Le dispositif d'aides complémentaires accordées par la Ville concerne exclusivement les immeubles situés dans le périmètre de l'O.P.A.H.

ARTICLE 9

Dans le cas où la subvention municipale complète des aides allouées par l'A.N.A.H., le contrôle du respect des engagements contractés par les propriétaires se fera conformément aux modalités mises en place par l'A.N.A.H.

Dans le cas où la Ville est le seul organisme attributaire, la S.E.M.E.P.A, s'assurera du respect des engagements contractés par les propriétaires et en référera, le cas échéant, au Conseil des Adjointes et au Conseil Municipal.

ARTICLE 10

La S.E.M.E.P.A pourra proposer au Conseil des Adjointes et au Conseil Municipal toute mesure susceptible d'améliorer l'efficacité des aides mises en place dans le cadre du F.A.R.

ARTICLE 11

Le Département sera sollicité sur la base de ses règles d'intervention de droit commun.

ANNEXE 6

OPAH n° 6

« Vivre ensemble le centre ville »

DEVIS EQUIPE OPERATIONNELLE

COUT ANNUEL

POSTES	TEMPS AFFECTE	COUT ANNUEL CHARGE IMPUTE SUR OPERATION
Directeur d'Opération	5 %	4 733 €
Chargée d'Opération	10 %	5 687 €
Chargée d'Etudes 1	100 %	61876 €
Chargée d'Etudes 2	100 %	72 466 €
Chargée d'Etudes 3	50 %	23 272 €
Expert Foncier	10 %	9 651 €
Secrétaire	50 %	22 925 €
Sous total		200 610 €
Coefficient de charges de structure	1,6869	
COUT ANNUEL		338 409 €

ANNEXE 7

TRAVAUX SPECIFIQUES SUBVENTIONNABLES

1 - TRAVAUX D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE CONFORMES A L'ATTESTATION DE PERFORMANCES PAR ELEMENT

PAROIS OPAQUES : résistance thermique R exprimée en m2. Kelvin par watt (m2.K/W)	
Isolation plafonds et planchers de combles perdus	Minimum : 5
Isolation rampants de toiture	Minimum : 5
Isolation toiture terrasse	Minimum : 3
Isolation des murs en façade ou en pignon	Minimum : 2,8
Isolation en sous face plancher bas (sur vide-sanitaire, cave, garage ou passage ouvert)	Minimum : 2,8
PAROIS VITREES : coefficient de transmission thermique (U) exprimé en watt par m2.Kelvin (W/m2.K)	
Menuiseries	Menuiserie coulissante :

	Maximum : 2,6 Autres cas : maxi 2,3
Isolation des coffres de volets roulants	Inférieur ou égal à 3
Vitrage de remplacement	Maximum : 2
CHAUFFAGE	
Chaudière à combustible liquide ou gazeux (puissance : > à 20 kW) Si impossibilités techniques	Régulation et / ou programmation obligatoire Rendement minimal PCI : $87 + 1,5 \cdot \log P_n$ $84 + 2 \cdot \log P_n$
Pompe à chaleur utilisant l'électricité à destination de chauffage	
Chauffage électrique - émetteurs à effet Joule, à action directe ou à accumulation (convecteurs) - émetteurs à effet Joule intégrés aux parois (planchers, murs)	Equipé d'un dispositif de régulation électronique intégré (amplitude max 0,5 K et dérive en charge max 1,5 K) Equipé d'un thermostat ou d'un régulateur par pièce (CA < 2K) pilotage pour fonctionner en « confort » « réduit » « hors gel » et « arrêt » ou d'un dispositif de régulation raccordé à une sonde de température extérieure.
Plancher chauffant : Isolation minimale de la face inférieure du plancher	Résistance thermique totale de la paroi : > 1,25 m ² .K/W

chauffant au-dessus d'un local non chauffé : - pour un plancher à eau chaude - pour un plancher électrique	> 2 m ² .K/W
Calorifugeage installation de production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire	Isolation de classe au minimum : 2
EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS) : pertes maximales Q_{pr} exprimées en kWh/24 heures	
Chauffe-eau de V < 75 litres Chauffe-eau horizontal de V > 75 litres Chauffe-eau vertical de V > 75 litres (ou V est la capacité de stockage du ballon en litres)	$< 0,147 + 0,0719 V^{2/3}$ $< 0,75 + 0,008 V$ $< 0,22 + 0,057 V^{2/3}$
REFROIDISSEMENT : niveau de rendement énergétique (EER) minimal en mode froid	
Eau-Air Air-Eau Eau-Eau	3 - température de source inférieure 27° C (air) 2,6 - température de source inférieure 7° C (eau) 3 - température de source inférieure 7° C (eau)
VENTILATION	
Création ou complément	Consommation maximale de 0,25 Wh/m ³ par ventilateur (ou 0,40 Wh/m ³) en présence de filtres F5 à F9
ENERGIES RENOUVELABLES	
Chaudière bois	Rendement minimal PCI : 47 + 6.logP _n
Poêle à bois : - foyer fermé	Rendement supérieur à 65 %

<ul style="list-style-type: none">- poêle à granulés de puissance < 50 kW- poêle à accumulation lente de chaleur	
--	--

2 - TRAVAUX COMPLEMENTAIRES SELON LA LISTE DES TRAVAUX RECEVABLES DU GUIDE DE L'ANAH - Juillet 2012

3 - TRAVAUX INDUITS PAR LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR D'AIX EN PROVENCE

1. Travaux d'intérêt architectural :

Il s'agit de travaux concourant à la mise en valeur architecturale de l'immeuble et dont la réalisation est rendue plus onéreuse notamment :

- par l'utilisation de matériaux et de techniques de construction ou de conservation particulière.
- par la conservation, la restauration ou la restitution d'éléments de construction ou de décor présentant un intérêt architectural ou historique (intérieur ou extérieur de l'immeuble).
- par la nécessité de démolir des constructions parasites pour retrouver des dispositions morphologiques d'origine.

Seuls les immeubles situés en secteur sauvegardé seront concernés, l'Architecte des Bâtiments de France devra donner un avis motivé sur l'intérêt architectural et la pertinence des travaux faisant l'objet de la demande.

2. Travaux liés aux préconisations du PSMV pour l'amélioration du confort énergétique de l'immeuble

A/ Travaux d'isolation de l'enveloppe du bâtiment

1 - Les parois verticales

- L'isolation par l'extérieur (ITE)

CE QUE DIT LE PSMV
L'isolation par l'extérieur, revêtue d'un enduit minéral, n'est envisageable que sur les façades ne faisant pas l'objet d'une protection dans le cadre du P.S.M.V. et ne présentant pas de décor.

Dans la pratique, cette technique restera quantitativement marginale, uniquement praticable sur du bâti moderne (après 1948) ou dans certaines cours ou puits de lumière.

- L'isolation par l'intérieur (ITI) :

Elle doit être réalisée en continuité des parois anciennes perspirantes à l'aide matériaux perméables à la vapeur d'eau et si possible présentant une certaine inertie (doublages en plaque de plâtre avec fibres de bois, chanvre, cellulose ..., le béton cellulaire expansé, les mortiers isolants).

CE QUE DIT LE PSMV
L'isolation par l'intérieur est envisageable dans les bâtiments ne possédant pas de décor intérieur (faisant ou non l'objet d'une protection dans le cadre du P.S.M.V.).

Dans la pratique, cette technique est la plus répandue est adaptée aux situations de réhabilitation lourde dans des logements ou immeubles non occupés.

2 - Les parois horizontales

Il s'agit dans des cas assez fréquents de planchers de logements sur des passages couverts extérieurs qu'il est impératif d'isoler, car source d'inconfort et de déperdition importante.

CE QUE DIT LE PSMV
Sans aborder précisément ce point, le règlement du P.S.M.V.) intègre dans ses protections l'ensemble du bâti concerné qu'il convient de prendre en compte ; les dispositions à prendre sont à préciser avec l'ABF en charge du secteur sauvegardé.

3 - Les toitures

La technique la plus efficace, favorisée par les règles du P.S.M.V., est de **conserver le comble non isolé et ventilé comme espace tampon entre l'extérieur et le dernier niveau du bâtiment** ; l'isolation étant réalisée en plancher du comble (laine minérale ou végétale, ouate ...) éventuellement enfermée sous un plancher circulaire.

Lorsque les combles ont déjà été affectés au logement, l'isolation est alors réalisée en sous face de la couverture avec une épaisseur importante pour limiter les déperditions les plus importantes du bâti et la surchauffe dans des combles ; Cette surchauffe, même dans des combles très bien isolés, ne pourra être évitée que grâce à une bonne ventilation en partie haute naturelle (châssis de toit) ou mécanique (extraction).

CE QUE DIT LE PSMV

le règlement du P.S.M.V.) est très précis sur les dispositions des couvertures qui doivent être réalisées de manière traditionnelle, donc isolées par en dessous et ne comporter que des châssis de toit de petite dimension

4 - Travaux d'isolation concernant les menuiseries

Dans certains cas, la mise en place **d'une double fenêtre intérieure** permet de conserver l'aspect extérieur de la façade avec ses fenêtres d'origine (sauf dans le cas de décors intérieurs avec volets intérieurs etc...).

CE QUE DIT LE PSMV

Le règlement du P.S.M.V.) est très précis sur les dispositions à prendre en matière de menuiseries dont l'aspect extérieur doit être en harmonie avec le style de l'architecture de la façade ; Le principal étant une homogénéité des menuiseries sur l'ensemble d'une façade.

la possibilité de placer du double vitrage est conditionnée à la largeur des petits bois, le matériau PVC est interdit.

L'amélioration énergétique apportée par un remplacement ou l'ajout d'une double fenêtre, **l'octroi d'aides doit être impérativement soumise à l'acceptation du projet par l'ABF en charge du secteur sauvegardé.**

4.3 - Les **volets intérieurs**, technique traditionnelle jusqu'au XIXème siècle, apportent un bon complément d'isolation, la nuit, en confort d'hiver, pris en compte dans les calculs thermiques.

4.4 - Les **contrevents extérieurs persiennés** constituent une bonne réponse en terme de confort d'été, à la fois pour se protéger du rayonnement solaire le jour et permettent une ventilation nocturne même si ces éléments qualitatifs ne sont pas pris en compte dans les calculs thermiques.

CE QUE DIT LE PSMV

Le règlement du P.S.M.V.) demande que le type de volets soit en harmonie avec le style de l'architecture de la façade ; Le principal étant une homogénéité des menuiseries sur l'ensemble d'une façade.

B/ Travaux concernant la ventilation des logements ou des cages d'escaliers

1 - La Ventilation naturelle

Traditionnellement, la ventilation des logements se faisait par les ouvrants des baies donnant sur l'extérieur et par les conduits de fumée des cheminées, véritables « aspirateurs statiques ».

L'évolution des bâtiments aixois a été marquée par :

- Une division systématique des grands logements en petits logements avec parfois une seule fenêtre et des ventilations et ouvertures de pièces de service donnant sur l'escalier.
- Une fermeture des cours et puits de lumière par des verrières fermées.

Il en est résulté un défaut quasi généralisé de ventilation naturelle des logements, accentué par l'amélioration de l'étanchéité des fenêtres.

CE QUE DIT LE PSMV

De manière générale, le règlement du P.S.M.V.) protège l'ensemble des puits de lumière (qu'ils soient repérés ou non) ; La **ventilation par verrière décollée** ou la réouverture en cour/patio est cohérente avec les principes du secteur sauvegardé ;
Les conduits de ventilation naturelle doivent déboucher dans des souches maçonnées en toiture

2 - La Ventilation mécanique

Elle peut avoir des caractéristiques techniques diverses (simple flux auto ou hygro réglable ou double flux) elle nécessite la mise en place d'entrées d'air et de trouver l'emplacement pour son appareillage (idéalement dans les combles).

CE QUE DIT LE PSMV

Le règlement du P.S.M.V.) demande que les conduits de ventilation débouchent dans des souches maçonnées en toiture, que les entrées d'air soient intégrées au projet architectural (quelles soient dans les menuiseries, en tableau de baies ou en façade), que les appareils soient placés à l'intérieur du volume des bâtiment sans dénaturer les décors et volumes existants

La réutilisation des cheminements d'anciens conduits de fumées peut constituer une solution au problème.

C/ Travaux concernant le confort thermique d'hiver et d'été

Saisons froide et chaude obligent à contrôler le confort thermique à l'intérieur des logements en les réchauffant l'hiver et en les rafraîchissant l'été.

1 - Confort d'hiver et chauffage

Dans le bâti ancien qu'on ne pourra pas toujours isoler au mieux et qui ne peut, en centre ville, que rarement bénéficier d'apports solaires, il convient de favoriser le chauffage par rayonnement (par les parois ou par des corps de chauffe) ; le chauffage central avec des radiateurs, éventuellement le chauffage rayonnant dans le sol ou le plafond, restent les meilleures solutions.

Pour alimenter la chaudière du chauffage central, le gaz avec chaudière à condensation est aujourd'hui d'un excellent rendement. Les chaudières bois peuvent également les remplacer.

CE QUE DIT LE PSMV
Le P.S.M.V.) favorise, dans ses principes, le chauffage central collectif qui permet de réutiliser des corps de chauffe anciens en fonte et évite la multiplication des chaudières individuelles.
Le règlement oblige à intégrer les conduits de fumée dans des souches maçonnées et interdit les ventouses de chaudières gaz en façade et en toiture (certaines ventouses discrètes pourraient éventuellement être admise en toiture)

2 - Confort d'été et rafraîchissement

Le confort d'été est aujourd'hui de plus en plus assuré par la climatisation artificielle.

Mais, s'il rafraîchit d'un côté, le climatiseur produit, de l'autre, une grande quantité de chaleur.

CE QUE DIT LE PSMV
Le règlement du P.S.M.V.) interdit tout climatiseur apparent en façade (sur rue ou cour) ; il oblige à les installer dans les combles ou à intégrer les appareils dissimulés derrière des persiennes fixes en façade

Le climatiseur réversible air-air ne doit pas faire l'objet d'aide ; en aucun cas ces appareils ne doivent être placés en partie basse des immeubles.

ETUDE PRE - OPERATIONNELLE D'OPAH SUR LE CENTRE VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

Projet de convention d'opération

Habitat et Société SARL (mandataire)	Olivier CADART	SOL.A.I.R.
4781 route des Nouradons 83 460 Les ARCS tél : 04 94 73 35 62 Siège :4 Place Coimbra 13090 Aix en Provence habitat.societe@wanadoo.fr	6, place Pignotte 84 000 AVIGNON tel 04 90 85 12 78 cadart.op@numericable.fr	47 Bd de la République 13100 Aix en Provence tél. 04.42.26.41.17 fax 04.42.26.42.12 solair@solair-aix.fr

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE
Département des Bouches du Rhône

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

« Vivre ensemble le centre ville »

2013-2015

CONVENTION D'OPERATION

PROJET DE CONVENTION

Octobre 2012



La présente convention est établie :

Entre la Commune d'Aix en Provence, représentée par Madame Marie-Pierre SICARD DESNUELLE, Adjoint Délégué au Patrimoine Secteur Sauvegardé, habilitée en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du Dénommée ci-après « La Commune »,

L'État, représenté par M. le préfet du département des Bouches-du-Rhône, Monsieur Hugues PARANT,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par son délégataire, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, habilitée par délibération du n° et dénommée ci-après « Anah »,

Le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, représentée par son Président, M. Michel VAUZELLE, habilité par délibération du Conseil Régional n°10-42 en date du 8 Février 2010,

La Communauté du Pays d'Aix, représentée par,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Général, le

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil de Communauté, le

Vu la convention de délégation de compétence du 17 septembre 2010 conclue entre le délégataire, la Communauté du Pays d'Aix, et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 17 septembre 2010 conclue entre le délégataire et l'Anah (*en délégation de compétence*),

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 la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*).

Sommaire

Préambule	6
Chapitre 1. Objet de la convention et périmètre d'application	7
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	7
1.1. Dénomination de l'opération	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre 2. Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 - Enjeux	8
Chapitre 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	8
Article 3 - Volets d'actions	8
3.1. Volet urbain.....	8
3.2. Volet immobilier	9
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	9
3.4. Volet copropriétés	10
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter mieux...	11
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	13
3.7. Volet social.....	13
3.8. Volet patrimonial	14
3.9. Volet économique et développement territorial	14
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation	14
Chapitre 4. Financements de l'opération et engagements complémentaires	17
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération	17
5.1. Financements de l'Anah.....	17
5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « habiter mieux »	18
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la Ville d'Aix-en-Provence.....	18
5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur	19
5.5. Financements de la Communauté du Pays d'Aix en Provence.....	20
Article 6 - Récapitulatif des financements logements	21
Chapitre 5. Pilotage, animation et évaluation	21
Article 7 - Conduite de l'opération	21
7.1. Pilotage de l'opération.....	21

7.2. Suivi-animation de l'opération	22
7.3. Evaluation et suivi des actions engagées	24
Chapitre 6. Communication	26
Article 8 - Communication.....	26
Chapitre 7. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	27
Article 9 - Durée de la convention	27
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention	27
Article 11 - Transmission de la convention.....	27
ANNEXE 1 : Liste des voies du périmètre d'OPAH d'Aix-en-Provence.....	30
ANNEXE 2 : Périmètre de l'OPAH n°6.....	31
ANNEXE 3 : Décret n°2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART	32
ANNEXE 4 : Tableau récapitulatif des subventions propriétaires Occupants et Propriétaires	
Bailleurs	41
ANNEXE 5 : Règlement d'Attribution du Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine privé.	43
ANNEXE 6 : Devis Equipe Opérationnelle - Coût Annuel	50
ANNEXE 7 : Travaux spécifiques subventionnables	51

Préambule

La ville d'Aix-en-Provence porte une attention particulière à l'amélioration de l'habitat privé en centre ancien, menant depuis une vingtaine d'années des Opérations Programmées d'Améliorations de l'habitat.

Cinq OPAH successives ont été mises en œuvre entre 1993 et 2011 sur divers secteurs du centre ancien. Cependant malgré le bon déroulement des opérations passées, il persiste toujours en centre ancien des dysfonctionnements et des besoins en matière d'amélioration de l'habitat.

Si la lutte contre l'habitat indigne est toujours l'une des priorités d'intervention, la maîtrise des énergies et la lutte contre la précarité énergétique sont aujourd'hui des thématiques d'intervention prioritaires.

Rappel des enjeux issus du diagnostic

L'étude pré opérationnelle d'OPAH menée en 2012 sur le Centre Ancien s'est attachée à analyser les caractéristiques du parc de logements et de ses occupants afin de faire ressortir les enjeux d'une intervention sur l'habitat privé et de définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la future OPAH.

Parmi les constats mis en évidence par cette étude, on retiendra notamment:

- L'importance du périmètre du centre ancien : Avec près de 15 268 logements, le centre ancien constitue un périmètre important avec des situations complexes. Malgré un constat d'amélioration du confort du parc de logements, l'étude a constaté la persistance de situations d'inconfort sur le centre ancien,
- La présence de ménages en situation de fragilité (taux de chômage important, bas revenus...) avec des situations sociales contrastées et des écarts de revenus importants selon les secteurs composant le Centre Ancien,
- L'intérêt d'un certain nombre de propriétaires d'un patrimoine important pour des travaux d'amélioration,
- La persistance d'un nombre significatif de logements vacants, malgré les tensions présentes sur le marché immobilier aixois,
- Un bâti patrimonial ancien avec des situations effectives de consommations énergétiques importantes, source d'inconfort, et la nécessité de prendre en compte la qualité du patrimoine dans les réhabilitations au travers des règles du PSMV,
- Un sous dimensionnement de l'offre en logements par rapport à la demande et des prix élevés générant des taux d'effort importants.

Ces constats plaident en la faveur d'une poursuite de l'action engagée sur le centre ancien à travers la mise en place d'une nouvelle OPAH, par laquelle la ville et ses partenaires chercheront notamment à :

- Lutter contre le logement indigne ou très dégradé,
- Inciter à la performance énergétique,
- Lutter contre la vacance,
- Valoriser le patrimoine bâti.

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

Chapitre 1. Objet de la convention et périmètre d'application

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

1.1. Dénomination de l'opération

La commune d'Aix-en-Provence, l'ANAH, la Région et la Communauté du Pays d'Aix décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre ancien de la commune. Cette opération est dénommée : « Vivre ensemble le Centre Ville ».

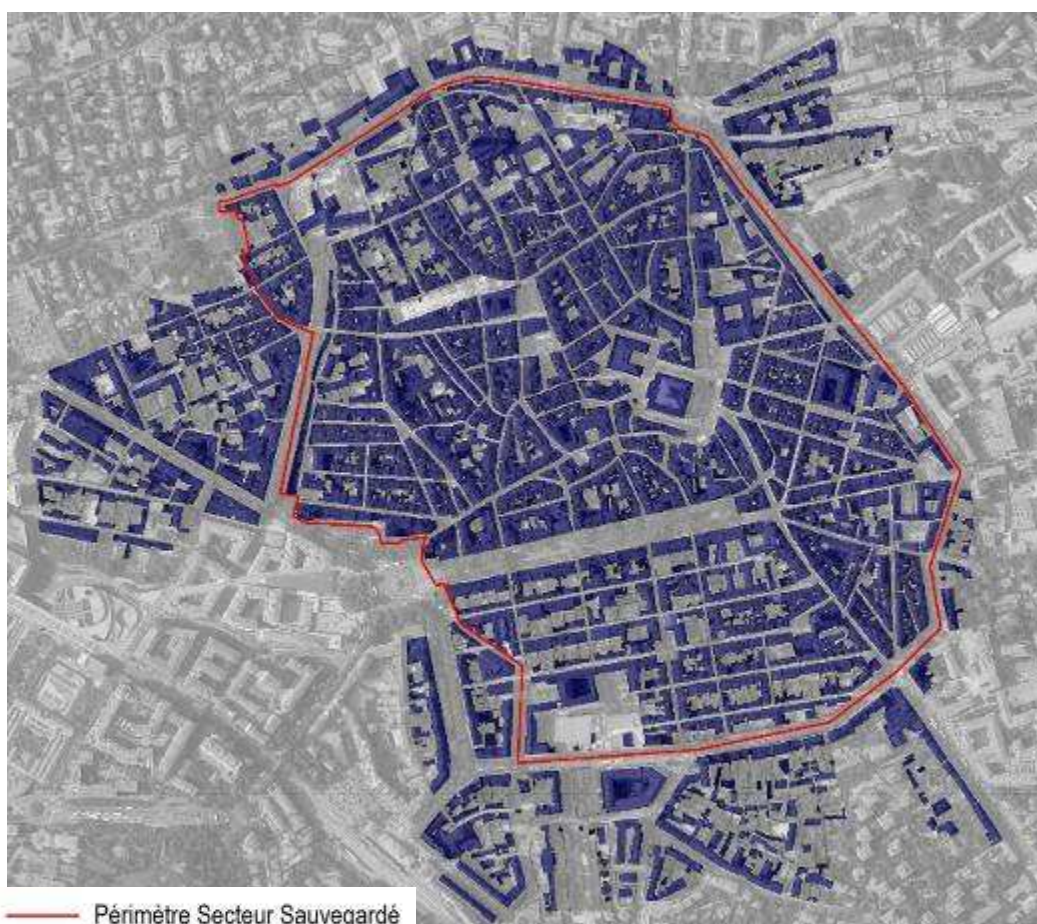
Pour sa part, le Département pourra participer à certaines des actions prévues dans le programme de cette OPAH au titre des dispositions de droit commun adoptées par délibération en date du 22 Juillet 2011.

La présente convention définit les modalités retenues par les différents signataires pour mener à bien un programme d'actions sur le Centre ancien.

Cette Opération de droit commun fait suite à une précédente OPAH, dénommée « Traitement de l'Habitat indigne et Vacant du Centre Ville d'Aix-en-Provence » qui s'est déroulée du 01 janvier 2007 au 31 décembre 2011.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention porte sur le périmètre du centre ancien, cartographié ci-dessous.



Ce périmètre comprend 2 799 immeubles, soit environ 15 268 logements. La liste des rues concernées par l'opération figure en annexe1.

Chapitre 2. Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

La réalisation d'une OPAH de droit commun d'une durée de 3 ans a été décidée par les élus lors du Conseil Municipal du Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse adaptée aux problématiques spécifiques identifiées dans l'étude pré opérationnelle.

Ainsi à l'issue des constats réalisés dans le cadre de l'étude pré opérationnelle, 3 grands axes d'enjeux ont été identifiés, se déclinant en plusieurs axes d'intervention :

- Enjeux correspondants aux priorités actuelles de l'ANAH :
 - ↳ lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs,
 - ↳ Améliorer la performance énergétique des logements,
 - ↳ Assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile (travaux d'adaptation),
- Enjeux liés au marché immobilier local et à la politique communautaire de l'habitat :
 - ↳ Lutter contre la vacance de logements,
 - ↳ Proposer une nouvelle offre locative accessible et de qualité aux populations locales,
- Des enjeux urbains et environnementaux :
 - ↳ encadrer la qualité des réhabilitations dans le contexte particulier du nouveau PSMV.

Chapitre 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

L'OPAH vise à requalifier durablement l'habitat en centre ancien en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation.

Au regard des caractéristiques mises en évidence sur le territoire et des besoins, l'opération se donne pour objectifs opérationnels :

- Résorber les situations d'habitat dégradé et indigne,
- Remédier aux situations de précarité énergétique, inciter aux économies d'énergie et à la maîtrise des charges,
- Le développement d'une offre locative diversifiée (notamment via un dispositif de sous location),
- L'augmentation du niveau qualitatif des logements et le traitement des parties communes d'immeubles dégradées,
- La mise sur le marché des logements vacants,
- La valorisation du patrimoine architectural selon les règles du PSMV.

Article 3 - Volets d'actions

3.1. Volet urbain

Plusieurs réflexions ont été engagées sur le territoire communal ces dernières années, et plus particulièrement en centre urbain notamment lié à sa très importante fréquentation, concourant à l'harmonisation urbaine et à l'amélioration du cadre de vie. De nombreuses

actions du programme « Vivre ensemble le Centre Ville » portant sur l'aménagement d'espaces publics sont ainsi en cours ou viennent de s'achever sur le périmètre de l'OPAH parmi lesquelles :

- ↺ La piétonisation du centre ville,
- ↺ Réseau de transport public en centre ville,
- ↺ La « pacification » du centre,
- ↺ La requalification des avenues et des espaces publics de quartier,
- ↺ La requalification de la Place des Cardeurs,
- ↺ Aides aux façades

L'OPAH, ciblée sur le parc de logements privés, doit s'inscrire dans cette démarche plus globale. Elle permet de mettre en place des dispositifs incitatifs d'aide en direction des particuliers afin d'améliorer l'ensemble du parc de logements privés.

3.2. Volet immobilier

a. Descriptif du dispositif

En matière d'immobilier, l'OPAH a notamment pour objectifs de :

- ↺ proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des populations locales,
- ↺ la remise sur le marché de logements vacants.

En effet, le périmètre compte un nombre très important de logements vacants (Plus de 3000 selon la DGI 2011 et 1700 selon l'INSEE 2008). Si ces chiffres apparaissent relativement élevés, ils font néanmoins état d'un parc potentiellement inutilisé très important. Cette situation pose des problèmes en termes de dégradation du patrimoine et d'image du centre-ville, contraire à la dynamique urbaine engagée par la municipalité.

Par ailleurs l'analyse du marché du logement a fait apparaître des niveaux de loyer, dans le parc privé, relativement élevés. Aussi, la production d'une offre locative à loyer maîtrisé, reste aujourd'hui un enjeu prioritaire dans un contexte de marché du logement toujours plus tendu.

b. Objectifs

L'opérateur mobilisera les propriétaires de logements vacants (notamment parmi les propriétaires d'un patrimoine important) afin de remettre ces logements sur le marché ou de les intégrer dans un dispositif de sous location. L'objectif étant au moins d'une douzaine de logements vacants remis sur le marché par an.

En outre, afin de développer une offre de logement à loyers maîtrisés, **un objectif de 15 logements intermédiaires et 10 logements conventionnés par an** a été assigné à l'OPAH.

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

a. Descriptif du dispositif

Aujourd'hui, 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). Lors de la phase d'étude pré opérationnelle, il a été constaté que des situations de mal logement subsistent. Cet enjeu sera ainsi traité de façon prioritaire dans le

cadre de l'OPAH, et fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux nouvelles dispositions de l'ANAH.

Ce volet comporte notamment :

- le renforcement de la mobilisation de tous les partenaires (CCAS, CAF, ...) et du service municipal d'hygiène pour un repérage fin des situations d'indécence et d'indignité,
- La poursuite du repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes,
- La communication et la sensibilisation des propriétaires sur le dispositif d'aides mobilisables dans le cadre de l'OPAH,
- Le suivi et la relance auprès des propriétaires ou syndics des logements et immeubles repérés comme dégradés,
- Le conseil auprès des propriétaires de logements indignes ou très dégradés sur la nature des travaux à entreprendre et sur les solutions techniques à mettre en œuvre,
- La recherche de financements adaptés au budget des ménages et la constitution des dossiers de demandes de subvention.

Poursuivre l'action foncière menée par la SEMEPA

Dans le cadre de la nouvelle OPAH, il convient de poursuivre le dispositif de suivi des DIA portant sur les immeubles repérés comme dégradés. A travers ce dispositif, la SEMEPA identifie la stratégie et le projet de restauration prévu par l'acquéreur, et lui présente les aides à la réhabilitation dont il peut bénéficier. Si le bien vendu nécessite une réhabilitation lourde, qui au vu de la nature du projet de l'acquéreur, risque de ne pas être mise en œuvre la SEMEPA a la capacité, avec l'accord de la commune, de faire usage du droit de préemption.

b. Objectifs

L'objectif est de sortir 15 logements par an de l'indignité et de réhabiliter annuellement 12 logements très dégradés et 13 logements dégradés. En terme d'indicateurs de suivi, on retiendra notamment le nombre de logements indignes et très dégradés réhabilités.

Outre un objectif quantitatif, ce volet revêt également un objectif qualitatif notamment par la résorption de situations d'insalubrité (pièces principales donnant sur des puits de lumière non ventilés) en permettant une ouverture/aération des puits de lumière dans les immeubles concernés.

3.4. Volet copropriétés

Le Centre ancien d'Aix-en-Provence comprend de nombreux immeubles en copropriété :

- 65% des immeubles sont en situation de copropriété, concentrant 80% des logements du périmètre,
- 25% des immeubles ont pour propriétaire un particulier et 9% une personne morale.

Ces copropriétés sont pour la plupart gérées par un syndic professionnel.

Si l'analyse des OPAH menées précédemment a mis en évidence l'importance du nombre de dossiers de travaux portant sur des parties communes, l'étude pré-opérationnelle menée dans le cadre de la nouvelle OPAH a constaté un besoin toujours effectif notamment en ce qui concerne les cages d'escaliers et les toitures (Cf Annexe 7).

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

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

Ce protocole a vocation à constituer une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, dès que ce dernier sera signé.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

a. Descriptif du dispositif

Identifier les situations de précarité énergétique

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 de leur budget.

L'étude pré opérationnelle a révélé l'existence de situations effectives de consommations énergétiques importantes.

Le traitement des situations de précarité énergétique passe par le repérage des ménages confrontés à cette problématique : signalements de la CAF, du CCAS ou du Service d'Hygiène.

Aussi, l'équipe d'animation s'attachera à chaque nouveau dossier comprenant des logements occupés à identifier si la situation relève de la précarité énergétique, grâce à une évaluation technique du logement et à l'enquête sociale menée auprès de l'occupant.

Accompagner les ménages par la mise en place d'un conseil sur l'amélioration de la qualité thermique des logements à réhabiliter

Les objectifs seront notamment atteints par la mise en place dans le cadre de l'OPAH d'un conseil sur l'amélioration de la qualité thermique des logements à réhabiliter.

Ce conseil s'appuiera sur :

- La réalisation d'études thermiques spécifiques pour chaque projet définissant l'état thermique avant travaux,
- Les préconisations à mettre en œuvre afin d'améliorer les performances du bâtiment ou du logement et le gain énergétique.

Il indiquera en outre les matériaux les plus adaptés aux spécificités du bâtiment aixois et au respect du PSMV.

Ces éléments seront un véritable support technique dans la discussion avec le propriétaire et dans l'aide à la décision.

L'objectif est de sensibiliser et d'informer les propriétaires sur les travaux nécessaires et utiles pouvant permettre de réaliser des économies d'énergies dans leur(s) logement(s)

Il convient également d'accompagner les professionnels (maître d'œuvre et entreprises) afin de modifier les habitudes de conception et de réalisation des travaux vers une prise en compte plus grande des questions environnementales dans l'acte de réhabiliter.

Les évaluations énergétiques seront réalisées par l'opérateur ou par un organisme compétent en la matière.

L'accompagnement des propriétaires occupants

Avec un parc locatif très important (82%), le Centre ancien d'Aix se caractérise par la sous représentation des propriétaires occupants. Cependant, les propriétaires occupants qui pourront être identifiés comme relevant de la précarité énergétique bénéficieront bien entendu du programme « Habiter Mieux ».

Un audit thermique sera systématiquement réalisé avant travaux avec projection après travaux permettant d'identifier les actions prioritaires à engager pour l'amélioration de la performance thermique du logement.

L'accompagnement des propriétaires bailleurs

L'amélioration énergétique des logements locatifs est une condition aux aides de l'Anah. Ainsi, tous les projets d'amélioration des logements locatifs qui prétendront à des aides dans le cadre de cette opération devront permettre d'atteindre l'étiquette E après travaux.

Un audit systématique avant travaux sera réalisé pour établir les objectifs à atteindre après travaux. Dans le même esprit que les propriétaires occupants, le conseil apporté devra mettre en évidence les interventions les plus pertinentes pour améliorer la performance énergétique du logement. Une évaluation thermique après travaux sera systématiquement demandée par l'Anah.

Primes spécifiques pour l'Amélioration de la Performance Énergétique

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », la commune met en place une aide complémentaire à celle de l'ANAH (2 100 €) à hauteur de 500€, sous réserve que les travaux réalisés apportent un gain de performance énergétique de 25%.

L'Eco prime de la Région permettra, quant à elle, de subventionner la réhabilitation d'un logement dans le cas où ce logement obtiendrait l'étiquette C+ après travaux (selon conditions de ressources). La prime s'élevant à 2000€/logement.

b. Objectifs - Amélioration de la performance énergétique et prise en compte de la précarité énergétique (Hors ANAH)

L'objectif fixé dans le cadre de l'OPAH est de permettre l'amélioration énergétique du logement de 25 propriétaires occupants et de 15 propriétaires bailleurs par an.

Il faut noter que les dossiers financés selon la réglementation de l'ANAH comporteront aussi un volet énergétique.

Les indicateurs de suivi des objectifs seront notamment : le nombre de logements repérés, le nombre de logements ayant fait l'objet d'un audit énergétique, le montant des aides attribuées dont financement Anah et collectivités.

Outre un objectif quantitatif, il s'agit également dans le cadre de cette OPAH d'améliorer le confort thermique par des solutions spécifiques au bâti aixois (puits de fraîcheur, effet patio,...), en travaillant sur l'enveloppe (isolation des parois...) et en favorisant le recours à des dispositifs d'économie d'énergie (utilisation du gaz naturel, chaudière à condensation, ventilation performante...).

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

a. Descriptif du dispositif

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap.

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

b. Objectifs

Malgré la faible représentation des propriétaires occupants en centre ancien, ces derniers ont une place prépondérante car ils représentent des résidents fixes. Les cas particuliers de travaux d'adaptation d'un logement par un propriétaire occupant face à un handicap ou au vieillissement seront traités dans le cadre de la réglementation des aides de l'Anah et des collectivités.

3.7. Volet social

a. Descriptif du dispositif

L'objectif de la Ville est de permettre le maintien d'une population diversifiée en centre-ville.

Au regard des cibles prioritaires de l'OPAH (traitement de l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique), la question de l'occupant est centrale. En amont de chaque projet un diagnostic social de la famille est réalisé.

En outre, les objectifs de l'OPAH seront affirmés par la mise en œuvre d'actions concernant le maintien sur place des personnes les plus défavorisées ou des populations fragilisées telles que les personnes âgées, les jeunes ménages, et le maintien de la diversité de la population :

- ↪ Améliorer les conditions de logements des populations en place, par la mise aux normes d'habitabilité des logements indignes, très dégradés, voire insalubres,
- ↪ Réduire les charges des ménages par de réelles économies d'énergie, contribuant à améliorer leur pouvoir d'achat,
- ↪ Diversité de la population, par la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants et l'incitation à la production de logements à loyer maîtrisé notamment dans le cadre de la pérennisation du dispositif PAS,
- ↪ Incitation à la mise en gestion de logements locatifs conventionnés (dispositif PAS),
- ↪ Adaptation du logement au vieillissement et aux différentes formes de handicap dans une perspective de maintien à domicile,
- ↪ Maintien sur place des locataires fragilisés ou défavorisés en mobilisant notamment les dispositifs existants dans le PDALPD.

b. Objectifs

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, 40 ménages par an feront l'objet d'un accompagnement dans le cadre du montage des dossiers de subvention, et une quarantaine par an au titre de la lutte contre la précarité énergétique.

En outre, afin de favoriser le maintien d'une population diversifiée en centre ancien, un objectif annuel de production de 10 logements conventionnés et 15 logements intermédiaires a été fixé.

3.8. Volet patrimonial

a. Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial sera obligatoirement pris en compte dans la mesure où une grande partie du périmètre se trouve en secteur sauvegardé.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé par l'Arrêté Préfectoral du 27 juin 2012. Il permet non seulement de protéger la richesse patrimoniale du cœur de ville, mais d'initier un véritable projet de développement urbain en mettant en valeur, dans le respect du patrimoine, les différentes fonctionnalités du centre.

b. Objectifs

La préservation et mise en valeur du patrimoine architectural constituent un enjeu important. Pour les immeubles situés en secteur sauvegardé, l'attribution des subventions sera conditionnée au recours à un architecte pour les projets d'amélioration importants ou complexes.

Les améliorations de performance énergétique réalisées devront être compatibles avec les prescriptions du PSMV du secteur sauvegardé en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France chargé de son application.

Les surcoûts occasionnés par ces prescriptions seront subventionnés dans le cadre de travaux spécifiques en précarité énergétique et amélioration de la performance énergétique.

3.9. Volet économique et développement territorial

Par la mise en œuvre de politiques publiques incitatives, les OPAH constituent un véritable outil de dynamisation de l'économie locale d'un territoire. En effet, l'opération doit contribuer au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux.

Des actions de sensibilisation et de formation auprès des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus dans le cadre de l'OPAH accompagneront celles sur la maîtrise des énergies dans le logement et le repérage des situations d'indignité et de dégradation du bâti.

Elles prendront la forme de diffusion de documents d'information sur les avantages offerts par l'OPAH, et le potentiel économique considérable que constitue pour eux la réhabilitation, ainsi que sur les exigences qualitatives qui conditionnent l'attribution des subventions.

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux, sur les 3 ans, sont évalués à 240 logements minimum répartis comme suit :

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

En matière de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et d'amélioration du parc privé, des objectifs ont été déterminés en terme de réhabilitation sur les critères liés à l'état du logement. Il est ainsi prévu de traiter sur les 3 ans :

- 45 logements indignes,
- 36 logements très dégradés,
- 39 logements moyennement dégradés,
- 75 logements occupés par des propriétaires occupants au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 45 logements occupés par des locataires.

Eu égard à la volonté de production d'un parc de logements à loyers maîtrisés et développer une nouvelle offre, il est prévu de réaliser sur les 3 ans :

- 45 logements à loyer intermédiaire
- 30 logements à loyer conventionné
- 36 logements vacants remis sur le marché

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2013	2014	2015	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités				
dont logements indignes PO	4	4	4	12
dont logements indignes PB	11	11	11	33
dont logements très dégradés PO	5	5	5	15
dont logements très dégradés PB	7	7	7	21
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	7	7	7	21
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	6	6	6	18
dont aide pour l'autonomie de la personne	3	3	3	9
Amélioration de la performance énergétique et traitement de la précarité énergétique (Dossiers hors ANAH)				
Dont PO	25	25	25	75
Dont PB	15	15	15	45
Total	80	80	80	240
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART	15	15	15	45
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés				
Dont loyer intermédiaire	15	15	15	45
Dont loyer conventionné social	10	10	10	30
Dont loyer conventionné très social				

Chapitre 4. Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

a. 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 programme 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.

Compte tenu de l'état du marché locatif très tendu et de l'écart important intervenant entre loyer libre et loyer conventionné et conformément à la délibération de la Communauté du Pays d'Aix en date du 22 Juin 2006 faisant référence à l'instruction ANAH n°I.2005-05 du 31 Décembre 2005, une majoration de 10 % s'applique dans le cadre de la délégation de compétence passée entre la CPA et l'ANAH, pour les loyers conventionnés sociaux et très sociaux.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 440 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Montants prévisionnels	567 500 €	567 500 €	567 500 €	1 702 500 €
dont aides aux travaux	480 000 €	480 000 €	480 000 €	1 440 000 €
dont aides à l'ingénierie	87 500 €	87 500 €	87 500 €	210 000 €

L'ANAH accordera à la Commune une subvention pour les missions de suivi animation de l'OPAH, confiées à la SEMEPA au titre de la convention publique d'aménagement conclue entre cette dernière et la Ville.

Conformément aux dispositions de l'instruction ANAH du 13 Octobre 2010, 3.2.1.relative à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé, la subvention, versée annuellement sera calculée de la façon suivante :

- 35 % du coût de l'équipe chargée du suivi animation, plafonné à 250 000 € hors taxes par an.

5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « habiter mieux »

a. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART.

Conformément à ce décret du 2 avril 2012, l'Etat complète les financements de l'Agence au titre des travaux (par une aide forfaitaire de solidarité écologique) et au titre de l'ingénierie (en accordant une prime de 306€ par logement versée à la commune d'Aix en Provence).

L'ASE (Aide de Solidarité Ecologique) est une aide forfaitaire de 1 600€ majorée à hauteur de l'aide de la collectivité et plafonnée à 2 100€. Le propriétaire occupant pourra donc bénéficier d'une aide au titre du dispositif « habitat Mieux » de 2 100€ et de 500€ accordé par la commune, soit au total 2 600€. **L'objectif est de financer 15 dossiers de propriétaires occupants par an.**

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme (2013-2015), de 108 270 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Montants prévisionnels	36 090 €	36 090 €	36 090 €	108 270 €
dont aide de solidarité écologique (ASE)	31 500 €	31 500 €	31 500 €	94 500 €
dont aides à l'ingénierie	4 590 €	4 590 €	4 590 €	13 770 €

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la ville d'Aix-en-Provence

a. 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 du Règlement d'attribution des subventions municipales pour la restauration du patrimoine privé dans le cadre de l'OPAH qui sera soumis au conseil municipal du ... 2013.

Dans le cadre de l'animation et du suivi d'OPAH, la commune finance la part de coût de l'équipe, restant à sa charge après déduction de la subvention accordée par l'ANAH.

La commune s'engage également à appliquer le dispositif du Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine privé (F.A.R) dans le périmètre de la sixième OPAH « Vivre ensemble le Centre Ville ». Ce fonds d'aide à la restauration du patrimoine privé est destiné à :

- Favoriser le développement de l'offre locative à caractère social par la pratique de loyers modérés,
- Favoriser l'amélioration des conditions résidentielles des propriétaires occupants justifiants de faibles revenus,
- Favoriser la remise aux normes de décence de logements ou d'immeubles en situation d'indécence, d'insalubrité ou de péril,
- Favoriser l'éradication de la précarité énergétique et l'amélioration de la performance énergétique des logements du centre ancien.

Ces aides allouées par la Ville viennent en complément de celles octroyées par l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H.), la Communauté du Pays d'Aix ou la Région, et visent à accroître le caractère incitatif du dispositif de financement aidé, prévu en matière d'amélioration de l'habitat en direction des propriétaires privés.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **600 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Montants prévisionnels	330 000 €	330 000 €	330 000 €	990 000 €
dont aides aux travaux	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €

5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

a. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes sont définies dans le cadre d'intervention en matière d'habitat voté par le Conseil Régional le 10 décembre 2010.

La Région aidera les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement social et très social des loyers, et les propriétaires occupants sous conditions de ressources identiques à celles appliquées par l'Anah.

Pour les parties privatives, les parties communes, l'aide régionale s'élève à hauteur de 50% de la part communale.

Ces subventions pourront être majorées par des primes :

- Niveau C+ de performance énergétique des logements, atteint grâce aux travaux réalisés : aide additionnelle de 2 000 € par logement
- Création de logements très sociaux (LCTS) : aide additionnelle de 2 200€
- Travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant des travaux subventionnables à ce titre par l'Anah

Après signature d'une Convention entre la Région et la ville d'Aix-en-Provence, cette dernière effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés. La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation d'un dossier de demande de subvention transmis par la ville d'Aix-en-Provence.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région pour l'opération sont de 240 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Montants prévisionnels	80 000 €	80 000 €	80 000 €	240 000 €
dont aide aux travaux (50% de la subv. Aix)	53 400 €	53 400 €	53 400 €	160 200 €
dont primes C+	20 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €
dont prime création LCTS	6 600 €	6 600 €	6 600 €	19 800 €

5.5. Financements de la Communauté du Pays d'Aix en Provence

a. Règles d'application

La Communauté du Pays d'Aix aidera les propriétaires bailleurs réalisant des travaux sur des logements en loyers maîtrisés :

- 10 % en loyer intermédiaire du montant de la dépense subventionnable retenue par l'Anah,
- 20 % en loyer conventionné social ou très social du montant de la dépense subventionnable retenue par l'Anah.

Dans le cadre de travaux spécifiques pour les logements bénéficiant d'une amélioration de la performance énergétique (précisés en annexe 7) ou en précarité énergétique, la participation de la CPA s'élève à 10 % en loyer libre et 20 % en loyer intermédiaire, loyer conventionné social ou très social.

Pour les propriétaires occupants dont le revenu est éligible aux subventions ANAH et/ou FAR, la communauté du Pays d'Aix participe aux travaux à hauteur de 10% du montant de la dépense subventionnable, voire 20 % selon la délibération du Conseil Communautaire du 15 Mars 2012.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CPA pour l'opération sont de **600 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2013	2014	2015	Total
Aides aux travaux	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €

Article 6 - Engagements complémentaires

La répartition annuelle des aides aux travaux sollicités sera la suivante :

	ANAH	ETAT	VILLE	CPA	REGION	
2013	480 000 €	31 500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	
2014	480 000 €	31 500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	
2015	480 000 €	31 500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	
TOTAL	1 440 000 €	94 500 €	600 000 €	600 000 €	240 000 €	2 974 500 €

Pour sa part, le Département pourra participer à certaines des actions prévues dans le programme de cette OPAH au titre des dispositions de droit commun adoptées par délibération en date du 22 Juillet 2012.

Chapitre 5. Pilotage, animation et évaluation

Article 7 - Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

a. Mission du maître d'ouvrage

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

b. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an.

Il sera constitué des instances suivantes (ou de leurs représentants) :

- Le Maire
- L'élu désigné de la ville d'Aix-en-Provence
- d'un représentant des services de la ville concernés
- La SEMEPA
- Le Délégué départemental de L'Agence nationale de l'Habitat (Anah)
- D'un représentant de l'Agence régionale de la sante (ARS)
- d'un représentant de la Communauté du Pays d'Aix
- d'un représentant de la Région
- L'Architecte des bâtiments de France

Le **comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 3 mois. Le comité technique sera constitué d'un représentant technique de :

- La ville d'Aix-en-Provence
- L'équipe opérationnelle SEMEPA
- Un représentant de l'Anah
- Un représentant de la Region
- La direction de l'habitat à la CPA
- Le SCHS
- La CAF
- L'ALPA
- Les travailleurs sociaux

Cette liste n'est pas exhaustive, il sera possible d'y associer de façon épisodique les différents services de la ville, des experts, les professionnels (syndics, gestionnaires...)

Commission de coordination « Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique »

Une commission de travail spécifique réunissant les acteurs de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (lien avec le réseau RREP) se réunira autant que nécessaire, pour étudier et résoudre les problèmes éventuels qui pourraient apparaître en cours d'opération au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle.

7.2. Suivi-animation de l'opération

a. Equipe de suivi-animation

La commune a désigné comme pilote de l'équipe opérationnelle, chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération, la société SEMEPA.

b. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions confiées à la SEMEPA sont précisées dans le cahier des charges du traité de la convention publique d'aménagement conclue entre la commune d'Aix-en-Provence et la SEMEPA.

Il s'agit d'une part des missions d'animation « classiques » effectuées en OPAH :

- Actions d'information pour assurer l'animation de l'opération, tant auprès des particuliers que des professionnels de l'immobilier et des différents relais potentiels : notaires, banques, associations spécifiques, syndicats de copropriétés, etc.
- Conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires dans les domaines administratifs, sociaux, financiers, techniques et architecturaux. Il est précisé que cette mission gratuite ne concerne pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites.
- Etablissement et suivi des dossiers de demande de subvention auprès des différents partenaires financiers, avec vérification de la réalisation des travaux avant règlement des aides financières.
- Participation à la mise en place de l'aide personnalisée au logement, et à la rédaction des conventions ANAH/bailleur.
- Analyse des indicateurs de résultats et information du Comité de Pilotage et du Comité technique de suivi.

Et d'autre part, des missions d'animation « renforcée » liées à la thématique « lutte contre l'indécence et l'insalubrité » :

- Suivi du dispositif de repérage et de veille des logements dégradés, y compris à travers l'examen des D.I.A concernant ces logements
- Relance régulière auprès des propriétaires des immeubles apparemment dégradés
- Etablissement des diagnostics d'état des logements et d'occupation sociale dans les situations de logement non décent et/ou pouvant relever d'un constat d'insalubrité (en collaboration avec le SCHS, qui établit le constat d'insalubrité)
- Proposition d'un montage opérationnel adapté et suivi auprès des propriétaires
- Mise au point d'un plan de relogement si nécessaire, en partenariat avec l'association ALPA, qui pourra assurer si besoin les missions d'accompagnement au relogement
- Suivi des procédures d'insalubrité ou de péril, engagées sur décision de la Commune

En outre, au titre de la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès des propriétaires bailleurs et occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, un diagnostic (du logement et un diagnostic social) devra être réalisé permettant d'affirmer ou non de la présence de situation de précarité énergétique.

Des scénarios de travaux devront être établis, ciblant les travaux les plus efficaces en terme d'amélioration de la performance énergétique, en cohérence avec les ressources du ménage.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n°2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART).

L'équipe opérationnelle rendra compte régulièrement de l'état d'avancement des dossiers prioritaires auprès du comité technique de suivi.

La communication sera assurée par l'équipe d'animation. Cette communication à l'intention des propriétaires reposera sur :

- Dépliants, plaquettes d'information, site internet ou communication presse portant sur l'Opah,
- Mailing ciblés auprès des propriétaires.

c. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH est une des clés de sa réussite, notamment avec :

- Les institutionnels : Etat, le Conseil Régional, la CPA, la Commune : pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'OPAH et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération,
- Les services instructeurs des différents financeurs,
- L'espace info énergie : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergies, des éco-matériaux, des énergies renouvelables,
- Ecopolenergie afin d'étudier les situations de précarité recensées,
- Le CCAS, les travailleurs sociaux pour repérer les situations de précarité énergétique,
- Le SCHS de la commune et la CAF en terme de lutte contre l'habitat indigne et indécents.

7.3. Evaluation et suivi des actions engagées

a. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis à l'article 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Les signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique de l'opération.

L'évaluation de l'opération s'appuiera en outre sur l'analyse des indicateurs suivants :

Indicateurs de fonctionnement

- nombre de dossiers,
- nombre de logements visités, diagnostiqués,
- nombre d'audit et rapports présentés,
- nombre de signalements de situations d'insalubrité ou de péril,
- points de blocages identifiés par l'opérateur.

Indicateurs de résultats

- nombre et typologie de logements réhabilités,
- nombre de logements remis aux normes de décence,
- nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de lutte contre la précarité énergétique,
- évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment,

- nombre de sorties d'insalubrité,
- nombre de dossiers d'adaptation au logement,
- nombre de logements avec un loyer maîtrisé,
- nombre de logements vacants remis sur le marché.

Indicateurs économiques

- coût des travaux engagés et réalisés
- bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitations déposés, financés et réalisés

L'ensemble des indicateurs mettra en exergue les points forts et faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions.

b. Bilans et évaluation finale

Un bilan 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.

Le bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet qu'un 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 stratégique 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.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention.

Le bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique 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 6. 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 des différents partenaires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0820 15 15 15) et de son site internet Anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment. L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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 de même que celui d'Action Logement.

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 validera les informations portées sur l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Chapitre 7. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires. Elle prendra effet après signature par les partenaires et sera transmise au représentant de l'Etat chargé du contrôle de légalité et notification. Elle expirera le 31 Décembre 2015.

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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et l'Anah centrale.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Le Maître d’Ouvrage,

Le Maire de la Commune d’Aix-en-Provence,

Par délégation,

Madame SICARD-DESNUELLES

Le Directeur de l’Agence Nationale de
l’Habitat

Par délégation,

Madame Maryse JOISSAINS-MASINI

Le Président de la Région,

Le Président de la Communauté du Pays
d’Aix

Par délégation

ANNEXE 1 . Liste des voies du périmètre d'OPAH d'Aix-en-Provence

Nom	Type de Voie
Adanson	Rue
Agard	Passage
Anatole France	Rue
Ancienne madeleine	Rue
André Lefèvre	Rue
Annonciade (de l')	Rue
Annonerie Vieille	Rue
Aristide Briand	Boulevard
Arménie	Place
Arpille (D')	Rue
Aude	Rue
Augustins	Place
Aumone Vieille	Rue
Bagniers (des)	Rue
Baratanque (de la)	Rue
Bedarrides	Rue
Bellegarde	Place
Benjamin Abram	Avenue
Bernardines (des)	Rue
Boniface Laurent	Rue
Bon Pasteur	Rue
Boulegon	Rue
Bouteilles (des)	Rue
Bressier	Traverse
Bremondis	Rue
Bretons (des)	Rue
Bruyes	Rue
Bueno Carrero	Rue
Buscaille	Rue
Bras d'Or	Traverse
Campra	Rue
Cancel (du)	Rue
Cardeurs (des)	Forum
Cardinale	Rue
Carnot	Boulevard
Celony	Rue

Nom	Type de Voie
Chabrier	Rue
Chapeliers (des)	Rue
Chapeliers (des)	Place
Chartreux (des)	Rue
Chartreux (des)	Impasse
Chastel	Rue
Chaudronniers (des)	Rue
Clemenceau	Rue
Clovis Hugues	Rue
Combattants en afrique du nord	Place
Constantin	Rue
Cordeliers (des)	Rue
Couronne (de la)	Rue
Courteissade	Rue
Duperrier	Rue
Ecole (de l')	Rue
Emeric David	Rue
Entrecasteaux (d')	Rue
Epinaux (des)	Rue
Espariat	Rue
Esquicho coude	Rue
Etuves (des)	Rue
Eyguesiers (des)	Impasse
Fabrot	Rue
Felibre Gaut	Rue
Felicien David	Rue
Fermée	Rue
Fernand Dol	Rue
Finsonius	Rue
Fonderie (de la)	Rue
Fontaine (de la)	Rue
Fontaine d'argent	Rue
Fontetes (des)	Place
Forbin	Place
Frédéric Mistral	Rue
Ganay	Rue

Nom	Type de Voie
Gambetta (n°2 à 48 et 1 à 9)	Cours
Gaston de Saporta	Rue
General de Gaulle (du)	Place
Gibelin	Rue
Glacière (de la)	Rue
Gondreaux (des)	Rue
Gontard (côté paire)	Rue
Goyrand	Rue
Granet	Rue
Granet	Impasse
Griffon (du)	Rue
Guerriers (des)	Rue
Hôtel de ville (de l')	Place
Isolette	Rue
Irma moreau	Rue
Italie (d')	Rue
Jacques de laroque	Rue
Jaubert	Rue
Jeanne d'Arc	Place
Jean Jaures	Avenue
Jean d'Argelos	Rue
Joachim Gasquet	Place
Joseph Cabassol	Rue
Joseph Ravaisou	Rue
Jouques (de)	Rue
Jules Ferry (n°4 à 13)	Avenue
Lacepede	Rue
Laroque	Rue
Laurient Fauchier	Rue
Lieutaud	Rue
Lisse Bellegarde	Rue
Lisse des Cordeliers	Rue
Lisse saint Louis	Rue
Littera	Rue
Loubet	Rue
Loubon	Rue

Nom	Type de Voie
Louvière (de la)	Rue
Lucas de Montigny	Rue
Magnans (des)	Rue
Malherbe	Avenue
Manuel	Rue
Marcel Guillaume	Rue
Marechal Foch	Rue
Marechal Joffre	Rue
Marechal Lyautey (côté paire)	Rue
Marius Reynaud	Rue
Marseillais (des)	Rue
Martyrs de la résistance	Place
Masse (de la)	Rue
Matheron	Rue
Maurice Blondel	Rue
Mazarine	Rue
Menuitières (des)	Rue
Méjanès	Rue
Merindol	Rue
Mignet	Rue
Miollis	Place
Mirabeau	Cours
Molle (de la) (n°2 à 10 et 1 à 11)	Rue
Monclar	Rue
Mule Noire (de la)	Rue
Muletiers (des)	Rue
Nazareth	Rue
Nobles (des)	Rue
Nostre seigne	Rue
Notre dame	Traverse
Onze Novembre (du)	Rue
Opera (de l')	Rue
Orbitelle (d')	Cours
Papassaudi	Rue
Paix (de la)	Rue
Paradis (du)	Impasse

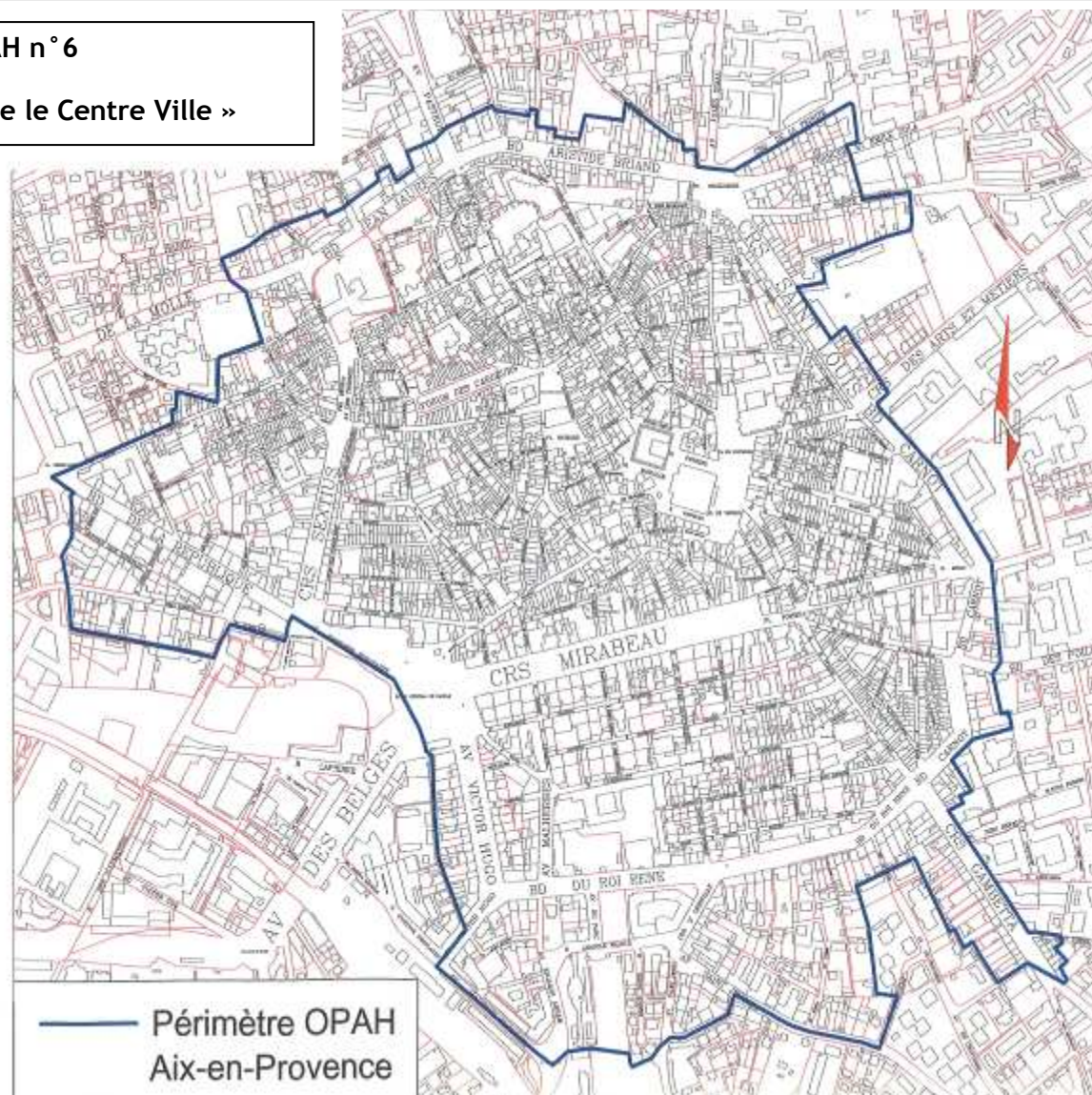
Nom	Type de Voie
Parc (du)	Avenue
Pasteur (n°1 à 6)	Avenue
Paul Bert	Rue
Paul Doumer	Rue
Paul Roux	Rue
Pavillon	Rue
Petite rue des Carmes	Rue
Petit Saint esprit (du)	Rue
Petite rue saint jean	Rue
Peyresc	Rue
Peysonnel	Rue
Pierre et Marie Curie	Rue
Plan (du)	Rue
Portalis	Rue
Prêcheurs (des)	Place
Puits Juif (du)	Rue
Puits neuf (du)	Rue
Quatre Dauphins (des)	Place
Quatre Septembre (du)	Rue
Ramus	Place
Reine Jeanne	Rue
Republique (de la)	Boulevard
Reynaud	Impasse
Richelme	Place
Rifle Rafle	Rue
Riquier	Rue
Robert	Chemin
Roi René (du)	Boulevard
Roux Alpheran	Rue
Saint Henri	Rue
Saint Honoré	Place
Saint Jérôme (n°1 à 23)	Avenue
Saint Joseph	Rue
Saint Louis	Cours
Sainte Victoire (n°1 à 30)	Avenue
Sallier	Rue

Nom	Type de Voie
Seraphin Gilly	Place
Sextius	Cours
Suffren	Rue
Tanneurs (des)	Rue
Tanneurs (des)	Place
Thermes (des)	Avenue
Thiebault	Passage
Thiers	Rue
Tournefort	Rue
Treille (de la)	Rue
Trinité (de la) (n° 2 à 30B)	Cours
Trois Ormeaux	Place
Van loo	Rue
Vauvenargues	Rue
Vendome	Rue
Venel	Rue
Verdun (de)	Place
Verrerie (de la)	Rue
Victor Hugo (n° 2 à 38 et 1 à 43)	Avenue
Victor Leydet	Rue
Villars	Rue
Zola (n°1 à 19 et 2 à 30)	Boulevard

ANNEXE 2

OPAH n° 6

« Vivre ensemble le Centre Ville »



— Périmètre OPAH
Aix-en-Provence

ANNEXE 3 . Décret n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART

DECRET

Décret n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)

NOR: LOGL1206369D

Publics concernés : propriétaires occupants de leur logement et bénéficiaires des aides du programme de rénovation thermique des logements privés.

Objet : règlement relatif aux aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART).

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) géré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour le compte de l'Etat vient en aide aux propriétaires occupants, sous conditions de ressources, désireux d'engager des travaux d'économie d'énergie dans leur logement. Les modalités d'attribution de l'aide ont été précisées par un règlement adopté en novembre 2011. Un nouveau règlement est adopté, afin de permettre, d'une part, l'élargissement des travaux éligibles à ceux réalisés sur les parties communes des copropriétés et, d'autre part, une augmentation de l'aide de solidarité écologique.

Références : le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-3, L. 321-1 et suivants, L. 365-3 et R. 321-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 ;

Vu le décret n° 2010-442 du 3 mai 2010 fixant la liste des établissements et sociétés mentionnés à l'article 8 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 ;

Vu l'arrêté du 2 février 2011 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu la convention du 14 juillet 2010 entre l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat relative à l'action « rénovation thermique des logements privés » des investissements d'avenir,

Décète :

Article 1

Les modalités d'emploi du fonds d'aide relatif au programme « ville et logement », action 1 « rénovation thermique des logements » géré par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat sont définies par le règlement des aides du fonds annexé au présent décret.

Article 2

Le décret n° 2011-1426 du 2 novembre 2011 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) est abrogé.

Article 3

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

A N N E X E

RÈGLEMENT DES AIDES DU FART

Le présent règlement relatif aux aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) précise les conditions d'emploi de ces aides, attribuées sous forme de subventions ainsi que les modalités de demandes d'aides, d'attribution et de notification de ces aides, de forclusion et les conditions de paiement.

Ce fonds est géré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour le compte de l'Etat.

1. Emplois des aides du FART

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés, attribués et mis en œuvre par l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre du programme des investissements d'avenir, sont destinés aux emplois suivants :

- aide aux travaux d'économie d'énergie réalisés par des propriétaires occupants de ressources modestes, appelée aide de solidarité écologique (ASE). Le versement de l'ASE est conditionné par une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement ;
- aides à l'ingénierie sociale, financière et technique permettant d'accompagner les ménages bénéficiant d'une aide aux travaux dans l'élaboration, le montage financier et le suivi de leur projet.

L'octroi de ces aides est soumis à l'existence d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

2. Régime des aides du FART : bénéficiaires et conditions et montant de la subvention

2.1. Ingénierie

Bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides du FART au titre de l'ingénierie sont ceux mentionnés au 9° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les bénéficiaires d'aide aux travaux mentionnés au 2.2.

Montant de la subvention

Les aides à l'ingénierie prennent la forme d'une prime d'un montant forfaitaire par logement bénéficiant d'une aide de solidarité écologique définie au 2.2 ci-après.

Les montants ainsi définis sont révisés au 1er janvier de chaque année à compter de 2013 par application de l'indice Syntec et arrondis à l'euro le plus proche.

Secteur programmé :

Lorsque l'aide au logement est attribuée dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (L. 303-1), d'un programme d'intérêt général (R. 327-1) ou d'un plan de sauvegarde (L. 615-1), le montant de la prime est fixé à 306 euros par logement, cette somme venant compléter le financement de l'ANAH à l'ingénierie de suivi-animation de l'opération programmée.

Ce montant est porté à 438 euros par logement dans le cadre d'un programme d'intérêt général répondant à un ensemble de caractéristiques relatives au traitement des situations de précarité énergétique et permettant la mise en œuvre du programme Habiter mieux telle que définie dans le contrat local d'engagement contre la précarité énergétique. Ces caractéristiques sont précisées par le conseil d'administration de l'ANAH délibérant, en application du deuxième alinéa de l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation, sur le régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage des prestations d'ingénierie programmée.

Cette aide est exclusive de l'attribution d'un financement de l'ANAH aux propriétaires pour des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les logements concernés. Il est procédé à l'engagement de cette aide du FART à l'ingénierie par tranche annuelle, simultanément à l'engagement de l'aide de l'ANAH à l'ingénierie, et dans les conditions prévues par le règlement général de l'ANAH. Le montant de l'aide du FART ainsi octroyée est calculé en fonction de l'objectif prévu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements faisant l'objet d'une ASE. Le paiement est ensuite établi en fonction des résultats mesurés, au regard du nombre de logements ayant fait l'objet de l'attribution d'une ASE sur la période considérée. Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, la subvention est soldée à la hauteur de l'engagement initial.

Secteur diffus :

Pour réaliser son projet, le propriétaire doit faire appel à un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisé de façon à bénéficier d'un accompagnement complet. Une prime, dont le montant est fixé à 438 euros par logement, est versée au bénéficiaire de la subvention, au titre de la prestation d'AMO. Cette aide est exclusive de l'attribution d'un financement de l'ANAH pour des prestations d'AMO.

A titre dérogatoire, dans le cas de travaux simples (changement de chaudière, travaux d'isolation), dont les conditions de mise en œuvre seront précisées dans une instruction du directeur général de l'ANAH, le propriétaire peut choisir de faire appel à un accompagnement technique réalisé par un tiers à titre gracieux ainsi qu'à un opérateur d'AMO spécialisé de façon à bénéficier d'un accompagnement complet : le montant de la prime est dans ce cas réduit à 132 euros. Le propriétaire peut également choisir de bénéficier uniquement d'un accompagnement technique réalisé par un tiers à titre gracieux : aucune prime n'est alors versée.

Conditions d'octroi de la subvention

L'accompagnement des ménages comprend : visite sur place, diagnostic complet du logement et diagnostic social du ménage, évaluations énergétiques, scénarios de travaux, appui à l'obtention des devis et aide au choix des travaux, montage financier et montage des dossiers administratifs (subventions, prêts...), suivi du chantier, appui à la réception des travaux, appui aux démarches permettant d'obtenir le paiement des subventions et de solliciter les aides fiscales éventuelles.

Les missions d'ingénierie doivent donc comporter les prestations suivantes :

- évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement ;
- aide à la réception des travaux et au montage du dossier de paiement de la subvention ;
- établissement d'une fiche de bilan d'expérience.

Le descriptif détaillé de ces prestations attendues, objets de l'aide et dont le respect conditionne l'octroi de l'aide, est précisé en annexe I.

Dans le cas d'un projet comportant exclusivement des travaux en parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), les prestations sont adaptées au fait que les travaux sont réalisés à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires. Dans le même cas, il peut également être dérogé à l'obligation d'assistance du propriétaire prévue à l'article 2.2. Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées par une instruction du directeur général de l'ANAH.

Dans le cas de travaux simples, la subvention est octroyée seulement si le propriétaire a pu bénéficier de l'ensemble des prestations attendues, réalisées par l'opérateur spécialisé et, le cas échéant, de façon complémentaire par le tiers assurant l'accompagnement technique.

En secteur diffus, la mission d'AMO ne peut en aucun cas être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération de rénovation ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Le prestataire de cette mission d'AMO doit être agréé, pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ou, à titre dérogatoire, habilité par l'ANAH, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

2.2. Aides aux travaux

Bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides aux travaux du FART sont les bénéficiaires d'aides de l'ANAH visés aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation.

Ces bénéficiaires doivent justifier de ressources inférieures aux plafonds définis par l'arrêté du 31 décembre 2001 modifié relatif aux plafonds applicables à certains bénéficiaires des aides de l'ANAH.

Les logements éligibles à une aide du FART aux travaux sont ceux éligibles aux aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-14 du même code.

Travaux éligibles

L'ASE apporte un concours financier à la réalisation de travaux d'économie d'énergie permettant l'atteinte d'une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement. Ne peuvent être concernés par l'ASE que les logements achevés au 1er juin 2001.

Ces travaux répondent aux conditions définies à l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation. Par exception à cet article, les travaux dont l'objet est la transformation en logement de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier d'une aide du fonds.

Montant de la subvention

L'aide de solidarité écologique est une prime forfaitaire individuelle octroyée en complément d'une aide de l'ANAH.

Le montant de l'ASE est fixé à 1 600 euros. Dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, si une (des) collectivité(s) accordé(nt) une aide dans les mêmes conditions, le montant de l'ASE est alors augmenté du même montant de l'(des) aide(s) octroyée(s) par la (les) collectivité(s). Le montant de l'ASE ainsi majorée ne peut toutefois pas dépasser 2 100 euros.

Conditions d'octroi de la subvention

L'ASE ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'ANAH. Une seule ASE peut être versée pour un même logement et pour un même bénéficiaire.

En secteur programmé, lorsque l'ANAH accorde une aide au syndicat des copropriétaires, l'ASE peut être attribuée, en complément de l'aide au syndicat, aux copropriétaires satisfaisant aux conditions d'éligibilité afin de financer la quote-part des travaux leur incombant.

Outre l'inscription dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, l'octroi de l'ASE est soumis au respect des conditions suivantes :

- obligation d'assistance du propriétaire par un opérateur mettant en œuvre les missions définies à l'article 2.1. Toutefois, dans le cas de travaux simples, l'absence d'une prestation d'accompagnement complète ne fait pas obstacle à l'octroi de l'aide aux travaux, dès lors que sont respectées certaines conditions fixées pour garantir les intérêts et la solvabilité du propriétaire et que ce dernier ne souhaite pas recourir aux services d'un opérateur spécialisé. L'annexe I ainsi que l'instruction du directeur général de l'ANAH prévue à cette annexe précisent les conditions de mise en œuvre de cette disposition ;

- réalisation d'une évaluation énergétique avant travaux et d'une évaluation énergétique projetée après travaux, réalisées dans les conditions prévues à l'annexe II. Lorsque sont également réalisés des travaux répondant aux conditions de l'article R. 321-15, des travaux de petit entretien apportant une amélioration énergétique sont pris en compte dans les évaluations énergétiques qui permettent d'obtenir une ASE ;

- mise en évidence, par la comparaison entre les évaluations avant travaux et projetée après travaux, d'un gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m²/an, sans condition sur l'état initial du logement ;

- engagement du bénéficiaire, joint au dossier de demande d'aide, à respecter les conditions d'occupation prévues à l'article R. 321-20 du code de la construction et de l'habitation et à l'article 15-D du règlement général de l'agence.

A titre exceptionnel, dans le cas où les travaux permettant le gain énergétique sont réalisés en deux tranches de travaux distinctes relevant de deux dossiers différents déposés pour un même logement et par un même bénéficiaire après le 30 septembre 2010 et ayant donné lieu à deux décisions d'agrément successives sur une période au maximum de trois ans, le gain énergétique pourra être apprécié en fonction :

- d'une part, de l'évaluation énergétique du logement avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier ;
- d'autre part, de l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du second dossier.

Dans ce cas, l'aide à l'ingénierie au titre du FART et de l'ASE sont octroyées et versées au titre du second dossier. Le premier dossier, ayant été déposé dans le cadre d'une opération programmée financée par l'ANAH ou donnant lieu à une prestation d'AMO, a fait l'objet d'une aide de l'ANAH.

3. Dépôt de la demande, instruction, attribution, notification des aides aux travaux, forclusion et conditions de paiement

3.1. Dépôt de la demande et instruction

La demande d'une aide du FART est effectuée par le dépôt d'une demande d'aide de l'ANAH dans les conditions prévues à l'article R. 321-18 du code de la construction et de l'habitation et au règlement général de l'agence. Les pièces constituant le dossier sont celles mentionnées par le règlement général de l'ANAH, complétées, pour la demande de bénéfice de l'ASE et de prestation d'AMO en diffus, des pièces mentionnées en annexe I, paragraphe II.

La demande d'aide du FART est instruite conjointement avec la demande d'aide de l'ANAH, selon le processus décrit par l'article R. 321-18 du même code et par le règlement général de l'ANAH. Cette instruction des demandes d'aides est menée par le service en charge de l'instruction des aides de l'ANAH.

En secteur programmé, lorsque l'ASE est attribuée à un copropriétaire éligible, en complément d'une aide de l'ANAH versée au syndicat des copropriétaires, le dossier est déposé et instruit dans le cadre de la demande d'aide présentée par ledit syndicat, dans des conditions qui permettent de vérifier l'éligibilité à l'ASE des copropriétaires concernés. Pour chacun d'eux, le syndicat des copropriétaires atteste de la propriété du logement et s'engage à déduire le montant de l'ASE de la quote-part due au titre des travaux financés, objet de la demande d'aide. Les moyens comptables et financiers permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés, tels que prévus au V de l'article 15-H du règlement général de l'agence, sont obligatoirement mis en œuvre. Le copropriétaire éligible donne mandat au représentant du syndicat des copropriétaires de déposer le dossier, recevoir toute correspondance y compris la notification et de percevoir l'ASE.

3.2. Décision d'attribution

La décision d'attribution d'une ASE résulte de la décision d'attribuer une aide de l'ANAH aux travaux et du respect de l'ensemble des conditions d'emploi des aides définies au 2.2.

Conformément au 2.1, les aides à l'ingénierie financées par le FART sont attribuées sous la forme :

- soit d'une aide complémentaire dite d'assistance à maîtrise d'ouvrage directement attribuée au bénéficiaire d'une ASE ;
- soit d'une aide au maître d'ouvrage des prestations d'ingénierie conjointement aux aides de l'ANAH, dans le cadre d'une opération programmée financée par l'ANAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat [OPAH], programme d'intérêt général [PIG], etc.).

Les décisions d'attribution des aides sont prises pour le compte de l'Etat par l'autorité compétente pour l'attribution des aides de l'ANAH (délégué de l'ANAH dans le département mentionné à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation ou délégataire de compétence ayant conclu avec l'Etat une convention en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du même code).

Cette autorité n'est pas en droit de moduler ni le montant ni les conditions d'attribution des aides du FART. Celles-ci sont attribuées dès lors que les conditions prévues au présent article sont remplies, dans la limite des moyens disponibles.

3.3. Notification de l'aide et forclusion

L'autorité compétente pour l'attribution des aides de l'ANAH à la réhabilitation du parc privé notifie la décision, qui distingue explicitement le montant de l'aide du FART, le montant de l'aide de l'ANAH et, le cas échéant, celui des aides complémentaires des collectivités gérées par l'ANAH dans le cadre d'une convention passée en application de l'article L. 321-1-1 ou L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette notification doit comporter la mention investissements d'avenir et les éléments précisés par instruction du directeur général de l'ANAH. Les opérations de travaux sont soumises à des règles relatives aux délais de commencement et d'achèvement des travaux identiques aux règles fixées pour les aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-19 du même code.

3.4. Modalités et conditions de paiement

Le délégué de l'agence dans le département instruit l'ensemble des demandes de paiement relatives aux dossiers dont il a assuré l'instruction avant décision d'attribution de l'aide, hors délégation de compétence, ou dans le cadre d'une convention de gestion passée en application de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation et prévoyant l'instruction des dossiers par le représentant de l'agence. Le délégué de l'agence dans le département atteste et certifie l'exactitude des éléments retenus pour la liquidation des subventions objets du présent arrêté. Il en établit les ordres de paiement, transmis conjointement à ceux relatifs aux subventions ANAH, pour visa et règlement par l'agent comptable de l'ANAH.

Dans le cas d'une convention de gestion passée en application de l'article L. 321-1-1 du même code prévoyant l'instruction et le paiement par les services du délégataire, les opérations correspondantes sont effectuées sous la responsabilité du délégataire et le paiement par le comptable accrédité auprès de celui-ci.

L'instruction des demandes de paiement est menée conformément à l'article R. 321-18 du code de l'habitation et de la construction et aux articles 20 et 32 du règlement général de l'ANAH, notamment en ce qui concerne les pièces et documents produits justifiant de l'exécution et de la qualité des travaux ou des prestations.

Une avance d'un montant maximum de 70 % du montant de l'ASE peut être versée à son bénéficiaire sur sa demande dans les conditions de l'article 18 bis du règlement général de l'ANAH. Lorsqu'en secteur diffus, la prime à l'ingénierie est versée directement au bénéficiaire de l'ASE au titre d'une prestation d'AMO, l'avance correspond au maximum à 70 % du montant cumulé de l'ASE et de la subvention complémentaire attribuée au titre de l'AMO. Les conditions de mise en œuvre et de remboursement éventuel de cette avance sont celles prévues pour les aides de l'ANAH par le règlement général de l'agence.

Pour les territoires concernés par une délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, les modalités de paiement des aides de l'ANAH prévues par la convention passée entre l'agence et le délégataire de compétence en application de l'article L. 321-1-1 du même code s'appliquent également aux aides du FART.

4. Retrait et reversement

Lorsque l'aide de l'ANAH fait l'objet d'une décision de retrait en application de l'article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et du règlement général de l'ANAH, l'aide du FART fait également l'objet d'une décision de retrait et, le cas échéant, de reversement.

En cas de non-respect des conditions et engagements qui ont présidé à son attribution, l'aide du FART peut faire l'objet d'un retrait et, le cas échéant, d'un reversement des sommes versées.

Les conditions de retrait et de reversement de l'ASE sont identiques aux conditions prévues pour les aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et des articles 21, 21 bis et 22 du règlement général de l'ANAH.

5. Modalités de suivi et condition d'accès aux dossiers

Toute information relative au traitement des dossiers doit être rendue accessible à l'ANAH dans son système d'information.

Tous les éléments contenus dans les dossiers sont susceptibles d'exploitation par l'ANAH à des fins d'évaluation et doivent donc pouvoir être rendus exploitables.

6. Contrôle

Les bénéficiaires d'aide du FART sont soumis aux conditions de contrôle stipulées aux articles 17, 17 A et 17 B du règlement général de l'ANAH.

Annexe I

Définition des prestations d'ingénierie et pièces à fournir par le demandeur d'une aide

I. – Définition des prestations d'ingénierie

Les dépenses d'ingénierie susceptibles d'être subventionnées ont pour objet l'accompagnement des propriétaires occupants modestes bénéficiant d'une aide aux travaux.

Elles se traduisent par la mise en œuvre de l'ensemble des prestations suivantes :

Aide à la décision

Information des ménages sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (ANAH, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).

Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.

Évaluation des caractéristiques sociales et des capacités d'investissement.

Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer :

- l'usage du logement fait par le ménage et la consommation énergétique réelle du ménage ;
- l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle).

Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant, avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.

Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.

Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales).

Établissement de la fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) fournie au propriétaire.

Aide à l'élaboration du projet et du montage des dossiers de financement

Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.

Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).

Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.

Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier telles que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...). Le dossier doit comprendre le plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides sollicitées.

Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH et de l'ASE.

Lorsque le demandeur en donne mandat, transmission du dossier de demande à la délégation locale de l'ANAH ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.

Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier).

Aide au montage des dossiers de paiement des subventions

Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.

Evaluation énergétique après travaux si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.

Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le recalcul éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).

Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde, etc.

Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'ANAH ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.

Etablissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

Rappels et précisions relatifs à l'accompagnement dans le cas de travaux simples

Pour permettre l'octroi de l'aide aux travaux, dans le cas de travaux simples, le propriétaire doit impérativement bénéficier a minima d'un accompagnement technique personnalisé comprenant les prestations correspondantes de la liste ci-dessus, notamment la visite et l'état des lieux technique du logement, la réalisation des évaluations énergétiques. Le projet de travaux simples proposé résulte de la définition des travaux les plus efficaces sur le plan énergétique, de leur coût et des moyens financiers du ménage.

Le propriétaire doit, avant tout engagement de sa part, bénéficier d'une information fiable sur le financement des travaux et les conditions d'éligibilité aux aides (atteinte du seuil de 25 %, plafonds de ressources, ancienneté du logement, niveau des aides prévues localement) ainsi que sur la procédure à suivre (non-réalisation des travaux avant dépôt du dossier). Le tiers effectuant l'accompagnement technique garantit au propriétaire la qualité et la conformité aux règles de sécurité des travaux, qu'il contrôle après leur achèvement.

Une instruction du directeur général de l'ANAH précise les conditions dans lesquelles ces dispositions sont mises en œuvre, en cohérence avec les accords de partenariat conclus aux niveaux national et local pour assurer le déploiement du programme « Habiter mieux ».

II. – Pièces complémentaires à fournir pour la constitution du dossier de demande d'aide et du dossier de demande de paiement

Les dossiers de demande d'aide et de demande de paiement doivent comporter l'ensemble des pièces décrit au règlement général de l'ANAH.

A. – Pour les bénéficiaires d'une ASE :

Les dossiers doivent être complétés des éléments suivants :

A l'engagement :

– évaluation énergétique avant travaux et évaluation énergétique projetée après travaux. Est admise, dans les conditions définies au dernier alinéa de l'article 2.2, la fourniture d'une évaluation avant travaux réalisée, au titre d'une précédente demande d'une aide de l'ANAH et ayant donné lieu à agrément sans attribution d'une aide du FART, pour des travaux différents de ceux faisant l'objet de la demande d'aide de l'ANAH et du FART ;

– copie de la fiche de synthèse de l'évaluation globale fournie au propriétaire, relative au logement, au ménage occupant et au projet de travaux, dont le contenu est précisé en annexe II ;

– en secteur diffus, devis de la prestation d'AMO et copie du contrat signé d'assistance à maîtrise d'ouvrage décrivant les missions du prestataire.

Au paiement :

– si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement, évaluation énergétique après travaux ;

– fiche bilan d'expérience établie par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale ;

– en secteur diffus, facture de la prestation d'AMO.

Le bénéficiaire s'engage à respecter les conditions d'occupation mentionnées à l'article 2.2 du règlement des aides du FART en signant le dossier de demande au titre de l'aide de l'ANAH.

Lorsque, dans le cas de travaux simples, le propriétaire ne fait pas appel à un opérateur d'AMO spécialisé et bénéficie seulement d'un accompagnement technique réalisé à titre gracieux par un tiers, ce dernier fournit, à titre de pièces justificatives, un ou des document(s) attestant de la bonne réalisation des prestations (état des lieux technique du logement, évaluation énergétique avant et projetée après travaux, facture des travaux afférents). Il en est de même lorsque le

propriétaire bénéficie de l'ensemble des prestations et que celles-ci sont réalisées de façon complémentaire par l'opérateur spécialisé et le tiers assurant l'accompagnement technique. L'instruction du directeur général de l'ANAH précise les modalités concrètes de mise en œuvre de cette disposition.

B. — Pour les maîtres d'ouvrage d'une prestation d'ingénierie, bénéficiaires d'une aide du FART en complément du financement octroyé par l'ANAH pour le suivi-animation d'une opération programmée :

La demande de subvention formulée par tranche annuelle au titre des prestations de suivi-animation comporte l'objectif prévu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements devant faire l'objet de l'engagement d'une ASE.

La demande de paiement de la subvention est examinée au vu du résultat obtenu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements ayant fait l'objet de l'engagement d'une ASE.

C. — Pour les dossiers AMO en secteur diffus :

— une copie de l'agrément pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation sera transmise aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides par chaque opérateur. Elle sera valable pour tous les dossiers traités au cours d'une même année ;

— s'agissant des organismes ne pouvant pas être agréés du fait de leur statut mais dont la mission d'AMO est, à titre dérogatoire, subventionnable par le FART, une instruction du directeur général de l'ANAH définit, le cas échéant, dans le cadre d'une procédure d'habilitation propre à l'ANAH, les modalités par lesquelles ils démontrent être en mesure d'offrir une prestation conforme au descriptif détaillé au I de l'annexe I, pour un coût compatible avec les ressources du propriétaire. Une copie de l'habilitation délivrée par l'ANAH sera transmise aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides par chaque opérateur. Elle sera valable pour tous les dossiers traités au cours d'une même année.

Annexe II

Fiche de synthèse et méthodes d'évaluation énergétique

I. — Fiche de synthèse relative au logement, au ménage occupant et au projet de travaux

La fiche de synthèse relative au logement, au ménage occupant et au projet de travaux jointe au dossier de demande d'aide de l'ANAH aux travaux et d'ASE comporte :

- a) Informations générales :
 - nom du propriétaire, statut du propriétaire, type d'habitat, adresse ;
- b) Evaluation sociale du ménage :
 - composition familiale, âge du chef de famille ;
 - revenus du ménage, revenu fiscal de référence ;
 - activité professionnelle ;
 - prêts en cours, taux d'endettement ;
 - existence d'impayés de loyers ou de charges, consommation réelle d'énergie du ménage et taux d'effort énergétique, mobilisation du FSL ou FSE ;
 - reste à vivre ;
- c) Evaluation technique et énergétique du logement :
 - date de construction ;
 - surface, nombre de pièces ;
 - diagnostic technique : état des équipements et des ouvrages (réseaux, structure, menuiseries, équipements...) ;
 - diagnostic énergétique : consommation conventionnelle (chauffage, eau chaude, refroidissement) avant travaux (en kWhep.m²/an) et étiquette énergie ;
- d) Projet de travaux :
 - préconisations hiérarchisées de travaux (travaux d'amélioration et travaux de maîtrise de l'énergie, voire travaux de petit entretien non subventionnés) ;
 - élaboration de différents scénarios ;
 - estimation du coût des travaux, des consommations après travaux et des gains énergétiques et des financements mobilisables (subventions, aides fiscales et apports personnels) ;
 - impact estimé des travaux sur les dépenses d'énergie du ménage et sur le taux d'effort énergétique ;
 - préconisations éventuelles en termes d'accompagnement social et de bonne utilisation du logement et des équipements.

Lorsque sont également réalisés des travaux répondant aux conditions de l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation, des travaux de petit entretien apportant une amélioration énergétique sont pris en compte dans les évaluations énergétiques qui permettent d'obtenir une ASE.

II. – Méthodes d'évaluation énergétique

Pour l'évaluation énergétique, la méthode 3CL/DPE peut être utilisée.

Dans le cas d'actions développées en partenariat, les opérateurs réalisant les évaluations peuvent également utiliser les outils développés par des partenaires, et notamment la méthode Dialogie développée par l'ADEME à l'intention des espaces Info Energie.

Compétences à exiger pour la réalisation des évaluations thermiques

Les opérateurs réalisant les évaluations énergétiques devront justifier de leur compétence et faire état :

- soit d'une compétence certifiée pour la réalisation de DPE ;
- soit d'une certification de personnes de type expert en rénovation énergétique (ERE) ;
- soit d'une compétence appréciée au vu des formations suivies sur la thermique du bâtiment et sur les outils d'évaluation énergétique basée sur la consommation conventionnelle (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation d'un logiciel 3CL/DPE), ou d'une formation suivie sur Dialogie de l'ADEME (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation de Dialogie) ;
- soit de l'appartenance à un bureau d'études thermiques ;
- soit d'une habilitation de diagnostiqueur par Cerqual Patrimoine dans le cadre du bilan « patrimoine habitat ».

Les opérateurs présentant des justifications au titre des premier et troisième alinéas devront en outre désigner un référent en thermique du bâtiment au sein ou en dehors de leurs entités professionnelles. Ce référent devra justifier d'une formation supérieure dans le domaine de la thermique du bâtiment (diplôme ou VAE) ou être un contrôleur technique avec la mission thermique.

Pour les dossiers en secteur diffus comprenant un accompagnement par AMO, une attestation annuelle par opérateur, valable pour tous les dossiers traités au cours de cette même année, pourra être délivrée aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides.

En secteur programmé, les évaluations énergétiques pourront être réalisées par l'organisme retenu pour assurer le suivi-animation de l'opération. Il appartient au maître d'ouvrage des prestations de suivi-animation de l'OPAH ou du PIG d'apprécier la compétence de l'organisme et des personnes qui procèdent à ces évaluations, dans le cadre de l'appel d'offres de suivi-animation.

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée) et que ces travaux permettent à eux seuls un gain d'au moins 25 %, l'amélioration des performances énergétiques du logement peut être justifiée par référence à une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble. L'évaluation doit alors être réalisée au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.

Fait le 2 avril 2012.

François Fillon

Par le Premier ministre, ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement :

Le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable des transports et du logement, chargé du logement, Benoist Apparu

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, François Baroin

La ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, Valérie Pécresse

ANNEXE 4 : Tableaux récapitulatifs des subventions propriétaires occupants et propriétaires bailleurs

GRILLE DE PLAFOND DE REVENUS POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS					
POUR L'OCTROI D'UNE SUBVENTION (ANAH) ET/OU D' AIDES DE LA VILLE (F.A.R.), DE LA REGION ET DE LA C.P.A.					
R = REVENU FISCAL DE REFERENCE, D'APRES LES REVENUS IMPOSABLES DE L'AVIS D'IMPOSITION 2011					
Nombre de personnes composant le ménage (actualisé 1er janvier 2012)	R3	R2	Ressources majorées	R1	
				Plafond de base ANAH Revenus modestes	Propriétaires très sociaux Revenus très modestes
1	35 734 €	25 014 €	17 867 €	11 614 €	8 934 €
2	52 260 €	36 582 €	26 130 €	16 985 €	13 066 €
3	62 848 €	43 994 €	31 424 €	20 428 €	15 712 €
4	73 426 €	51 398 €	36 713 €	23 864 €	18 357 €
5	84 046 €	58 832 €	42 023 €	27 316 €	21 013 €
par personne supplémentaire	10 584 €	7 409 €	5 292 €	3 441 €	2 646 €
Subventions ANAH	Plafond Travaux				
Travaux lourds - Logements indignes très dégradés	50 000 €			50%	50%
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'Habitat Insalubrité - Péril - Sécurité des équipements communs - Risque saturnin	20 000 €			50%	50%
Autonomie de la personne	20 000 €			35%	50%
Autres Travaux (Annexe 7)	20 000 €			20%	35%
Nature des travaux retenus	P.C.	R.N.C + P.C.	R.N.C + P.C.	R.N.C + P.C.	R.N.C + P.C.
	Plafonds de travaux 15 000€ trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)	Plafonds de travaux 15 000€ trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)	Plafonds selon catégories de travaux ANAH + trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)	Plafonds selon catégories de travaux ANAH + trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)	Plafonds selon catégories de travaux ANAH + trav d'amélioration de la performance énergétique (cf. annexe 7)
Aide Ville (F.A.R.)	20%	20%	20%	20%	20%
Aide Conseil Régional			10%	10%	10%
Aide C.P.A.	10%	10%	10% ou 20 % (si SSH)	10% ou 20%	10% ou 20%
			PRIMES Prime Ville hab mieux 500 € (sous réserve +25% APE) Prime ANAH hab mieux 2100 € (sous réserve +25% APE) Prime Région C+ : 2000 € Sous réserve d'écrêtement		

F.A.R. = Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine privé (les façades sur rue ne sont pas subventionnées par le F.A.R.)

R.N.C. = Remise aux normes de confort du logement

P.C. = Parties communes (toiture, façade, cage d'escalier)

OPAH N°6 "CENTRE VILLE D'AIX-EN-PROVENCE"

ANNEXE 4 - TABLEAU RECAPITULATIF DES SUBVENTIONS - PROPRIETAIRE BAILLEUR

CONDITIONS D'ATTRIBUTIONS DES AIDES ANAH : NIVEAU DE LOYER MAXIMUM - OBLIGATION D'UN CONVENTIONNEMENT
ECO-CONDITIONNALITE - PERFORMANCE EXIGEE : ETIQUETTE E

TYPE DE TRAVAUX SUBVENTIONNES	ANAH	VILLE	REGION	CPA	PRIMES Prime REGION C+ : 2000 €	Opération PAS - Prime au "conventionnement avec travaux"
Travaux Lourds - Pêril - Insalubrité ou logements très dégradés						
Plafond des travaux	1 000 € HT / m2 (Max 80 000€/Logt)					
Loyer intermédiaire (1)	35%	10%		10%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)	35% +10%	20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)	35% +10%	20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Travaux Insalubrité - Pêril - Sécurité et Salubrité de l'Habitat						
Plafond des travaux	750 € HT / m2 (Max 60 000€/Logt)					
Loyer intermédiaire (1)	35%	10%		10%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)	35% +10%	20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)	35% +10%	20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Autonomie de la personne - Saturnisme						
Plafond des travaux	750 € HT / m2 (Max 60 000€/Logt)					
Loyer intermédiaire (1)	35%	10%		10%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)	35% +10%	20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)	35% +10%	20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Réhabilitation Logement Dégradé Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence						
Plafond des travaux	750 € HT / m2 (Max 60 000€/Logt)					
Loyer intermédiaire (1)	25%	10%		10%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)	25% +10%	20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)	25% +10%	20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Travaux spécifiques d'amélioration de la performance énergétique et précarité énergétique (signalements par CAF ou CCAS, SCHS...)						
Plafond des travaux	15 000 €					
Loyer libre		10%		10%	x (Ville)	
Loyer intermédiaire (1)		20%		20%	x - x	Ville 1200 € + CPA 2300 €
Loyer conventionné social (2)	0%	20%	10%	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €
Loyer conventionné très social/ LIP (3)		20%	+ aide addition. 2200 € si création LCTS	20%	x - x	Ville 2300 € + CPA 6800 €

Plafond applicable au 1er janvier 2012 :

- (1) LI : entre 9,42 et 11,61 €/m²/mois en fonction de la surface
 (2) LC : entre 6,99 et 7,87 €/m²/mois en fonction de la surface
 (3) LC très social/LIP : entre 5,91 et 6,72 €/m²/mois en fonction de la surface

ANNEXE 5

COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE
CENTRE VILLE

**Règlement d'ATTRIBUTION
des subventions municipales
pour la restauration du patrimoine privé
dans le cadre de l'Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.)**

ARTICLE 1 - OBJECTIFS DU F.A.R.

Dans le cadre du Fonds d'Aide à la Restauration du Patrimoine Privé, destiné à favoriser le développement de l'offre locative à caractère social et l'amélioration des conditions résidentielles des propriétaires occupants justifiant de faibles revenus, la Ville d'Aix-en-Provence décide d'attribuer, sous certaines conditions, des subventions aux propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs logements.

Le Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine privé, en renforçant le caractère incitatif du dispositif de financement aidé traditionnel (aides de l'A.N.A.H.) a pour but d'encourager les propriétaires à rénover leur patrimoine. Pour les propriétaires occupants, dans certains cas où l'A.N.A.H. n'intervient pas, le F.A.R. permet de débloquer des situations difficiles.

Le FAR interviendra aussi dans le cadre du dispositif de mobilisation du parc privé visant à inciter les propriétaires bailleurs à remettre sur le marché des logements vacants et à y pratiquer des loyers conventionnés. La gestion de ces logements pourra être confiée à l'Association ALPA (Association du Logement en Pays d'Aix).

ARTICLE 2 - MODALITES D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

2.1. AIDES A LA RESTAURATION ACCORDEES AUX PROPRIETAIRES

En complément des aides financières allouées par l'A.N.A.H. ou par d'autres partenaires institutionnels, la Ville accorde, sous certaines conditions d'attribution et de contrôle, une subvention à taux modulé, selon la nature de l'opération de réhabilitation.

CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES AIDES

2.1.1. En direction des propriétaires occupants

- personnes physiques, titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, indivisaires occupants, personnes morales (porteurs de part donnant vocation à l'attribution en propriété du logement...).

- taux de subvention : 20 % sous conditions de ressources.

A/ Premier cas - bénéficiaires de la subvention accordée par l'A.N.A.H.

Ressources inférieures ou égales au plafond majoré

- **taux de subvention municipale** : 20 % du montant des travaux H.T., plafonné selon la catégorie de travaux ANAH.
- **nature des travaux subventionnables** : Travaux subventionnables par l'ANAH.

B/ Deuxième cas - propriétaires occupants non bénéficiaires de la subvention A.N.A.H.

1° / Ressources supérieures au plafond majoré et inférieures à 140 % du plafond ANAH majoré

- **Taux de subvention municipale** : 20 % du montant des travaux H.T., plafonné à 15 000 €
- **nature des travaux subventionnables** : travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement et travaux complémentaires selon l'annexe 7.
- **conditions particulières** : engagement d'occupation du logement à titre de résidence principale, pendant une période minimale de 5 ans, à compter de la date d'achèvement des travaux

2° / Ressources comprises entre 140 et 200 % du plafond ANAH majoré

- **taux de subvention municipale** : 20 % du montant des travaux H.T., plafonné à 15 000 €
- **nature des travaux subventionnables** : travaux d'amélioration de la performance énergétique concernant les parties communes de l'immeuble, uniquement
- **conditions particulières** : engagement d'occupation du logement à titre de résidence principale, pendant une période minimale de 5 ans, à compter de la date d'achèvement des travaux.

2.1.2. En direction des propriétaires bailleurs

- personnes physiques ou personnes morales telles que associations ou sociétés
- taux de subvention modulé en fonction de la catégorie de logements réhabilités
- Le plafond de la dépense subventionnable correspond au plafond retenu par l'ANAH

A/ Première catégorie : les logements conventionnés sociaux et conventionnés très sociaux

Il s'agit de logements pour lesquels le propriétaire conclut avec l'ANAH une convention de modération de loyer ouvrant droit à l'A.P.L., en application du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.321-8).

Chaque année, une délibération du Bureau Communautaire de la CPA, délégataire de l'ANAH, fixe la grille de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé du territoire de la CPA.

Condition de ressources des locataires :

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date d'entrée dans les lieux, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Ces plafonds sont révisés annuellement au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.142-2 du Code du travail. Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'antépénultième année et le 1^{er} octobre de l'année précédente.

- **taux de subvention municipale** : 20 % du montant H.T. de la dépense subventionnable.

Prime au conventionnement :

Le propriétaire bailleur réalisant des travaux et pratiquant un loyer conventionné social ou très social qui souhaite confier la gestion de son logement à l'ALPA bénéficie d'une prime complémentaire de la ville.

Cette prime ne pourra dépasser le montant plafond de 1 200 € pour les propriétaires bailleurs pratiquant un loyer intermédiaire, et un montant plafond de 2 300 € pour les propriétaires bailleurs pratiquant un loyer conventionné social ou très social.

De plus, elle ne pourra avoir pour effet de porter le montant des aides publiques à plus de 100 % du coût global TTC de l'opération.

B/ Deuxième catégorie : les logements à loyer intermédiaire

Il s'agit de logements pour lesquels le propriétaire conclut avec l'ANAH une convention de modération de loyer n'ouvrant pas droit à l'A.P.L., en application du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L. 321-4).

Chaque année, une délibération du Bureau Communautaire de la CPA, délégataire de l'ANAH, fixe la grille de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé du territoire de la CPA.

Condition de ressources des locataires : Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date d'entrée dans les lieux sont inférieurs aux plafonds de ressources définies à l'article 2 duodécies de l'annexe III du Code Général des Impôts.

- **taux de subvention municipale** : 10 % du montant H.T. de la dépense subventionnable.

2.1.3. En direction des propriétaires occupants et bailleurs réalisant des Travaux de sortie d'insalubrité et éligibles à l'A.N.A.H. ou au F.A.R.

L'état de certains immeubles est tel qu'ils pourraient faire l'objet, en application de l'article L.1331-36 du Code de la Santé Publique, d'un arrêté préfectoral d'insalubrité réparable.

Les subventions s'appliquent aux travaux de sortie d'insalubrité des logements mais aussi des parties communes des immeubles.

- **taux de subvention municipale** :

En direction des propriétaires bailleurs :

- 10 % pour les logements loués en loyer intermédiaire du montant des travaux HT de sortie d'insalubrité.
- 20 % pour les logements loués en loyer conventionné social ou très social du montant des travaux HT de sortie d'insalubrité.

Le plafond de la dépense subventionnable correspond au plafond retenu par l'ANAH.

En direction des propriétaires occupants :

- 20% du montant des travaux HT de sortie d'insalubrité, pour les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures ou égales à 200% du plafond ANAH majoré.

Les travaux de sorties d'insalubrité et de péril sont plafonnés :

- Selon la réglementation ANAH pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs ou égaux au plafond majoré.
- A 15 000 € pour les propriétaires occupants dont les revenus sont supérieurs au plafond majoré et inférieurs à 200 % du plafond ANAH majoré.

2.1.4. En direction des propriétaires bailleurs et réalisant des travaux spécifiques d'amélioration de la performance énergétique et pour les logements en précarité énergétique.

Les subventions concernant les travaux d'amélioration de la performance énergétique ou de l'éradication de la précarité énergétique s'appliquent aux parties privatives des logements ou aux parties communes des immeubles (Cf Annexe 7).

- **taux de subvention municipale :**

- 10 % du montant des travaux HT d'amélioration de la performance énergétique pour les logements locatifs loués en loyer libre.
- 20% du montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique pour les logements locatifs loués en loyer conventionné intermédiaire, social ou très social.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont plafonnés à 15 000 € par logement.

Prime Habiter Mieux :

L'aide Habiter Mieux est accordée aux propriétaires lorsque les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement (gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie).

L'amélioration est mise en évidence par la comparaison entre une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux.

Le montant de l'aide Habiter Mieux est fixé à 500 €.

ARTICLE 3

Les dossiers de demande de subvention seront constitués avec l'aide de la société S.E.M.E.P.A. Ils comprendront l'ensemble des pièces permettant d'apprécier l'intérêt du projet de restauration.

ARTICLE 4

Les dossiers de demande de subvention F.A.R seront examinés par le Conseil des Adjoints et le Conseil Municipal sur proposition de la S.E.M.E.P.A chargée de l'assistance aux propriétaires pour le montage des dits dossiers.

La décision d'attribution de subvention sera prise par délibération du Conseil Municipal sous condition résolutoire du respect des engagements mentionnés dans la demande de subvention.

ARTICLE 5

La subvention sera payée en fin de chantier sur présentation des factures.

L'avis de la S.E.M.E.P.A, relatif à la conformité du projet réalisé avec celui présenté lors du dépôt du dossier pourra être demandé.

ARTICLE 6

Les dossiers de subvention seront examinés dans l'ordre chronologique de leur dépôt et de l'achèvement des travaux. Les subventions seront attribuées jusqu'à concurrence de l'enveloppe financière dégagée dans le budget communal de l'année considérée.

ARTICLE 7

La subvention communale pourra être cumulée avec d'autres types d'aides financières publiques ou privées octroyées au titre des travaux de réhabilitation des immeubles concernés.

Seuls les travaux de restauration de façade, subventionnables par la ville au titre de "l'action façades" ne pourront être pris en compte dans le montant des travaux subventionnés.

ARTICLE 8

Le dispositif d'aides complémentaires accordées par la Ville concerne exclusivement les immeubles situés dans le périmètre de l'O.P.A.H.

ARTICLE 9

Dans le cas où la subvention municipale complète des aides allouées par l'A.N.A.H., le contrôle du respect des engagements contractés par les propriétaires se fera conformément aux modalités mises en place par l'A.N.A.H.

Dans le cas où la Ville est le seul organisme attributaire, la S.E.M.E.P.A, s'assurera du respect des engagements contractés par les propriétaires et en référera, le cas échéant, au Conseil des Adjointes et au Conseil Municipal.

ARTICLE 10

La S.E.M.E.P.A pourra proposer au Conseil des Adjointes et au Conseil Municipal toute mesure susceptible d'améliorer l'efficacité des aides mises en place dans le cadre du F.A.R.

ARTICLE 11

Le Département sera sollicité sur la base de ses règles d'intervention de droit commun.

ANNEXE 6

OPAH n° 6

« Vivre ensemble le centre ville »

DEVIS EQUIPE OPERATIONNELLE

COUT ANNUEL

POSTES	TEMPS AFFECTE	COUT ANNUEL CHARGE IMPUTE SUR OPERATION
Directeur d'Opération	5 %	4 733 €
Chargée d'Opération	10 %	5 687 €
Chargée d'Etudes 1	100 %	61876 €
Chargée d'Etudes 2	100 %	72 466 €
Chargée d'Etudes 3	50 %	23 272 €
Expert Foncier	10 %	9 651 €
Secrétaire	50 %	22 925 €
Sous total		200 610 €
Coefficient de charges de structure	1,6869	
COUT ANNUEL		338 409 €

ANNEXE 7

TRAVAUX SPECIFIQUES SUBVENTIONNABLES

1 - TRAVAUX D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE CONFORMES A L'ATTESTATION DE PERFORMANCES PAR ELEMENT

PAROIS OPAQUES : résistance thermique R exprimée en m2. Kelvin par watt (m2.K/W)	
Isolation plafonds et planchers de combles perdus	Minimum : 5
Isolation rampants de toiture	Minimum : 5
Isolation toiture terrasse	Minimum : 3
Isolation des murs en façade ou en pignon	Minimum : 2,8
Isolation en sous face plancher bas (sur vide-sanitaire, cave, garage ou passage ouvert)	Minimum : 2,8
PAROIS VITREES : coefficient de transmission thermique (U) exprimé en watt par m2.Kelvin (W/m2.K)	
Menuiseries	Menuiserie coulissante :

	Maximum : 2,6 Autres cas : maxi 2,3
Isolation des coffres de volets roulants	Inférieur ou égal à 3
Vitrage de remplacement	Maximum : 2
CHAUFFAGE	
Chaudière à combustible liquide ou gazeux (puissance : > à 20 kW) Si impossibilités techniques	Régulation et / ou programmation obligatoire Rendement minimal PCI : $87 + 1,5 \cdot \log P_n$ $84 + 2 \cdot \log P_n$
Pompe à chaleur utilisant l'électricité à destination de chauffage	
Chauffage électrique - émetteurs à effet Joule, à action directe ou à accumulation (convecteurs) - émetteurs à effet Joule intégrés aux parois (planchers, murs)	Equipé d'un dispositif de régulation électronique intégré (amplitude max 0,5 K et dérive en charge max 1,5 K) Equipé d'un thermostat ou d'un régulateur par pièce (CA < 2K) pilotage pour fonctionner en « confort » « réduit » « hors gel » et « arrêt » ou d'un dispositif de régulation raccordé à une sonde de température extérieure.
Plancher chauffant : Isolation minimale de la face inférieure du plancher	Résistance thermique totale de la paroi : > 1,25 m ² .K/W

chauffant au-dessus d'un local non chauffé : - pour un plancher à eau chaude - pour un plancher électrique	> 2 m2.K/W
Calorifugeage installation de production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire	Isolation de classe au minimum : 2
EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS) : pertes maximales Qpr exprimées en kWh/24 heures	
Chauffe-eau de V < 75 litres Chauffe-eau horizontal de V > 75 litres Chauffe-eau vertical de V > 75 litres (ou V est la capacité de stockage du ballon en litres)	$< 0,147 + 0,0719 V^{2/3}$ $< 0,75 + 0,008 V$ $< 0,22 + 0,057 V^{2/3}$
REFROIDISSEMENT : niveau de rendement énergétique (EER) minimal en mode froid	
Eau-Air Air-Eau Eau-Eau	3 - température de source inférieure 27° C (air) 2,6 - température de source inférieure 7° C (eau) 3 - température de source inférieure 7° C (eau)
VENTILATION	
Création ou complément	Consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur (ou 0,40 Wh/m3) en présence de filtres F5 à F9
ENERGIES RENOUVELABLES	
Chaudière bois	Rendement minimal PCI : $47 + 6 \cdot \log P_n$
Poêle à bois : - foyer fermé	Rendement supérieur à 65 %

<ul style="list-style-type: none">- poêle à granulés de puissance < 50 kW- poêle à accumulation lente de chaleur	
--	--

2 - TRAVAUX COMPLEMENTAIRES SELON LA LISTE DES TRAVAUX RECEVABLES DU GUIDE DE L'ANAH - Juillet 2012

3 - TRAVAUX INDUITS PAR LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR D'AIX EN PROVENCE

1. Travaux d'intérêt architectural :

Il s'agit de travaux concourant à la mise en valeur architecturale de l'immeuble et dont la réalisation est rendue plus onéreuse notamment :

- par l'utilisation de matériaux et de techniques de construction ou de conservation particulière.
- par la conservation, la restauration ou la restitution d'éléments de construction ou de décor présentant un intérêt architectural ou historique (intérieur ou extérieur de l'immeuble).
- par la nécessité de démolir des constructions parasites pour retrouver des dispositions morphologiques d'origine.

Seuls les immeubles situés en secteur sauvegardé seront concernés, l'Architecte des Bâtiments de France devra donner un avis motivé sur l'intérêt architectural et la pertinence des travaux faisant l'objet de la demande.

2. Travaux liés aux préconisations du PSMV pour l'amélioration du confort énergétique de l'immeuble

A/ Travaux d'isolation de l'enveloppe du bâtiment

1 - Les parois verticales

- L'isolation par l'extérieur (ITE)

CE QUE DIT LE PSMV
L'isolation par l'extérieur, revêtue d'un enduit minéral, n'est envisageable que sur les façades ne faisant pas l'objet d'une protection dans le cadre du P.S.M.V. et ne présentant pas de décor.

Dans la pratique, cette technique restera quantitativement marginale, uniquement praticable sur du bâti moderne (après 1948) ou dans certaines cours ou puits de lumière.

- L'isolation par l'intérieur (ITI) :

Elle doit être réalisée en continuité des parois anciennes perspirantes à l'aide matériaux perméables à la vapeur d'eau et si possible présentant une certaine inertie (doublages en plaque de plâtre avec fibres de bois, chanvre, cellulose ..., le béton cellulaire expansé, les mortiers isolants).

CE QUE DIT LE PSMV
L'isolation par l'intérieur est envisageable dans les bâtiments ne possédant pas de décor intérieur (faisant ou non l'objet d'une protection dans le cadre du P.S.M.V.).

Dans la pratique, cette technique est la plus répandue est adaptée aux situations de réhabilitation lourde dans des logements ou immeubles non occupés.

2 - Les parois horizontales

Il s'agit dans des cas assez fréquents de planchers de logements sur des passages couverts extérieurs qu'il est impératif d'isoler, car source d'inconfort et de déperdition importante.

CE QUE DIT LE PSMV
Sans aborder précisément ce point, le règlement du P.S.M.V.) intègre dans ses protections l'ensemble du bâti concerné qu'il convient de prendre en compte ; les dispositions à prendre sont à préciser avec l'ABF en charge du secteur sauvegardé.

3 - Les toitures

La technique la plus efficace, favorisée par les règles du P.S.M.V., est de **conserver le comble non isolé et ventilé comme espace tampon entre l'extérieur et le dernier niveau du bâtiment** ; l'isolation étant réalisée en plancher du comble (laine minérale ou végétale, ouate ...) éventuellement enfermée sous un plancher circulaire.

Lorsque les combles ont déjà été affectés au logement, l'isolation est alors réalisée en sous face de la couverture avec une épaisseur importante pour limiter les déperditions les plus importantes du bâti et la surchauffe dans des combles ; Cette surchauffe, même dans des combles très bien isolés, ne pourra être évitée que grâce à une bonne ventilation en partie haute naturelle (châssis de toit) ou mécanique (extraction).

CE QUE DIT LE PSMV

le règlement du P.S.M.V.) est très précis sur les dispositions des couvertures qui doivent être réalisées de manière traditionnelle, donc isolées par en dessous et ne comporter que des châssis de toit de petite dimension

4 - Travaux d'isolation concernant les menuiseries

Dans certains cas, la mise en place **d'une double fenêtre intérieure** permet de conserver l'aspect extérieur de la façade avec ses fenêtres d'origine (sauf dans le cas de décors intérieurs avec volets intérieurs etc...).

CE QUE DIT LE PSMV

Le règlement du P.S.M.V.) est très précis sur les dispositions à prendre en matière de menuiseries dont l'aspect extérieur doit être en harmonie avec le style de l'architecture de la façade ; Le principal étant une homogénéité des menuiseries sur l'ensemble d'une façade.

la possibilité de placer du double vitrage est conditionnée à la largeur des petits bois, le matériau PVC est interdit.

L'amélioration énergétique apportée par un remplacement ou l'ajout d'une double fenêtre, **l'octroi d'aides doit être impérativement soumise à l'acceptation du projet par l'ABF en charge du secteur sauvegardé.**

4.3 - Les **volets intérieurs**, technique traditionnelle jusqu'au XIXème siècle, apportent un bon complément d'isolation, la nuit, en confort d'hiver, pris en compte dans les calculs thermiques.

4.4 - Les **contrevents extérieurs persiennés** constituent une bonne réponse en terme de confort d'été, à la fois pour se protéger du rayonnement solaire le jour et permettent une ventilation nocturne même si ces éléments qualitatifs ne sont pas pris en compte dans les calculs thermiques.

CE QUE DIT LE PSMV

Le règlement du P.S.M.V.) demande que le type de volets soit en harmonie avec le style de l'architecture de la façade ; Le principal étant une homogénéité des menuiseries sur l'ensemble d'une façade.

B/ Travaux concernant la ventilation des logements ou des cages d'escaliers

1 - La Ventilation naturelle

Traditionnellement, la ventilation des logements se faisait par les ouvrants des baies donnant sur l'extérieur et par les conduits de fumée des cheminées, véritables « aspirateurs statiques ».

L'évolution des bâtiments aixois a été marquée par :

- Une division systématique des grands logements en petits logements avec parfois une seule fenêtre et des ventilations et ouvertures de pièces de service donnant sur l'escalier.
- Une fermeture des cours et puits de lumière par des verrières fermées.

Il en est résulté un défaut quasi généralisé de ventilation naturelle des logements, accentué par l'amélioration de l'étanchéité des fenêtres.

CE QUE DIT LE PSMV

De manière générale, le règlement du P.S.M.V.) protège l'ensemble des puits de lumière (qu'ils soient repérés ou non) ; La **ventilation par verrière décollée** ou la réouverture en cour/patio est cohérente avec les principes du secteur sauvegardé ;
Les conduits de ventilation naturelle doivent déboucher dans des souches maçonnées en toiture

2 - La Ventilation mécanique

Elle peut avoir des caractéristiques techniques diverses (simple flux auto ou hygro réglable ou double flux) elle nécessite la mise en place d'entrées d'air et de trouver l'emplacement pour son appareillage (idéalement dans les combles).

CE QUE DIT LE PSMV

Le règlement du P.S.M.V.) demande que les conduits de ventilation débouchent dans des souches maçonnées en toiture, que les entrées d'air soient intégrées au projet architectural (quelles soient dans les menuiseries, en tableau de baies ou en façade), que les appareils soient placés à l'intérieur du volume des bâtiment sans dénaturer les décors et volumes existants

La réutilisation des cheminements d'anciens conduits de fumées peut constituer une solution au problème.

C/ Travaux concernant le confort thermique d'hiver et d'été

Saisons froide et chaude obligent à contrôler le confort thermique à l'intérieur des logements en les réchauffant l'hiver et en les rafraîchissant l'été.

1 - Confort d'hiver et chauffage

Dans le bâti ancien qu'on ne pourra pas toujours isoler au mieux et qui ne peut, en centre ville, que rarement bénéficier d'apports solaires, il convient de favoriser le chauffage par rayonnement (par les parois ou par des corps de chauffe) ; le chauffage central avec des radiateurs, éventuellement le chauffage rayonnant dans le sol ou le plafond, restent les meilleures solutions.

Pour alimenter la chaudière du chauffage central, le gaz avec chaudière à condensation est aujourd'hui d'un excellent rendement. Les chaudières bois peuvent également les remplacer.

CE QUE DIT LE PSMV
Le P.S.M.V.) favorise, dans ses principes, le chauffage central collectif qui permet de réutiliser des corps de chauffe anciens en fonte et évite la multiplication des chaudières individuelles.
Le règlement oblige à intégrer les conduits de fumée dans des souches maçonnées et interdit les ventouses de chaudières gaz en façade et en toiture (certaines ventouses discrètes pourraient éventuellement être admise en toiture)

2 - Confort d'été et rafraîchissement

Le confort d'été est aujourd'hui de plus en plus assuré par la climatisation artificielle.

Mais, s'il rafraîchit d'un côté, le climatiseur produit, de l'autre, une grande quantité de chaleur.

CE QUE DIT LE PSMV
Le règlement du P.S.M.V.) interdit tout climatiseur apparent en façade (sur rue ou cour) ; il oblige à les installer dans les combles ou à intégrer les appareils dissimulés derrière des persiennes fixes en façade

Le climatiseur réversible air-air ne doit pas faire l'objet d'aide ; en aucun cas ces appareils ne doivent être placés en partie basse des immeubles.