



**Programme National de Requalification
des Quartiers Anciens Dégradés - « PNRQAD »
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de
Renouvellement Urbain à volet copropriétés dégradées
« OPAH RU II Centre ancien de Marignane »
Centre-ville de Marignane
2019 à 2024**

CONVENTION signée le

La présente convention est établie :

Entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par Madame la Présidente de la Métropole, Mme Martine VASSAL, autorisée à signer la présente convention par délibération N°..... duet dénommée ci-après « le maître d'ouvrage »,

et,

la Ville de Marignane, représentée par Monsieur le

Maire, M. Eric LE DISSES, dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal N°.....en date du,

l'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Mme Martine VASSAL Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, et dénommée ci-après « Anah »,

le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par Madame la Présidente du Conseil Départemental, Mme Martine VASSAL, dûment habilitée par délibération de la Commission Permanente n° en date du, et dénommé ci-après « le Département »,

la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par Monsieur le Président de la Région, M. Renaud MUSELLIER, dûment habilité par délibération du Conseil Régional en date du 29 mai 2017 et autorisé à signer la présente convention par délibération N°..... du et dénommé ci-après « la Région » ;

Action Logement Services Provence Alpes Côte d'Azur Corse, représenté par Monsieur Philippe SAGNE, sis 3 Quai de la Joliette CS 40458, 13417 Marseille Cedex 02, et dénommé ci-après « Action Logement »

l'Etat, représenté par le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône, M. Stéphane BOUILLON, et dénommé ci-après « l'Etat »,

- ✓ *Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,*
- ✓ *Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,*
- ✓ *Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,*
- ✓ *Vu la délibération n° 95 du 22 juillet 2011 et n° 167 du 29 octobre 2012 et n° 17 du 14 décembre 2018 définissant les critères d'intervention Départementaux en OPAH,*
- ✓ *Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, le 25 mars 2016,*
- ✓ *Vu le Programme Local de l'Habitat provisoire de la Métropole, en vigueur jusqu'en 2018,*
- ✓ *Vu la délibération n°16-1091 de l'assemblée plénière du Conseil Régional portant adoption du cadre d'intervention en matière d'habitat,*
- ✓ *Vu la délibération n°17-1108 du 15 décembre 2017, approuvant les termes du Contrat régional d'équilibre territorial de la métropole Aix-Marseille-Provence*
- ✓ *Vu le Règlement financier régional,*
- ✓ *Vu la convention de délégation de compétence et son avenant n° 2 du 05/11/2018 conclue entre le délégataire Aix Marseille Provence Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),*
- ✓ *Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé et son avenant n° 2 du 05/11/2018 conclue entre le délégataire et l'Anah.*
- ✓ *Vu la délibération n° VU 05-015/19/CT du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 février 2019 relative au dispositif d'aides à la réhabilitation du parc de logements privés*
- ✓ *Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R.321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, du*

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule	7
• Contexte : Une ville qui mobilise toutes ses énergies pour réhabiliter son centre-ville	7
• Le centre-ville, un espace stratégique et prioritaire pour la dynamique communale	8
• Un nouvelle OPAH RU à volet copropriétés dégradées pour requalifier l’habitat privé	9
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	10
1.1 Dénomination de l'opération	10
1.2 Périmètre et champs d'intervention	10
Chapitre II – Enjeux et objectifs de l'OPAH RU CD	13
2. 1 Enjeux	13
2. 2 Objectifs	13
2. 3 l’OPAH RU dans une gouvernance globale d’amélioration de l’habitat du Centre Ville	15
2.3.1 Une OPAH RU en maîtrise d’ouvrage Métropole et un suivi animation Ville	15
2.3.2 Une OPAH RU, volet « habitat privé » du PNRQAD, complété au-delà du cœur de ville par le PIG et le POPAC	15
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	16
3.1 Volet urbain – un PNRQAD en connexion directe avec la requalification de l’habitat privé	16
3.2 Volet immobilier – rendre attractif le centre-ville pour y habiter et pour y investir	18
3.2.1 Soutenir le développement de l’accession dans le centre ancien	18
3.2.2 Conventionner pour mieux louer et pour sécuriser les bailleurs	18
3.2.3 Mise en place d’un observatoire des loyers	18
3.2.4 Requalifier les immeubles collectifs des bailleurs	18
3.2.5 Remise sur le marché de logements vacants	19
3.3 Volet social – mieux vivre ensemble	19
3.3.1 Assurer un relais avec l’action sociale menée dans le centre-ville	19
3.3.2 La solvabilisation des propriétaires	20
3.4 Volet traitement de l’habitat indigne et très dégradé – enrayer la spirale du mal logement	20
3.4.1 Inciter les propriétaires à réaliser des travaux dans les situations d’insalubrité et de péril	20
3.4.3 Accompagnement des (co)propriétaires	21
3.4.4 Assistance à maîtrise d’ouvrage en matière d’éradication de l’habitat indigne	21
3.4.5 Lutte contre les marchands de sommeil	21
3.4.6 La mise en place d’un Permis de Louer (projet en cours de validation)	21
3.5 Volet foncier	22
3.5.1 Mise en place d’Opération de Restauration Immobilières (ORI)	22
3.5.2 Propositions de secteurs d’aménagements alliant amélioration de l’habitabilité des logements et aménagement d’espace et d’équipements publics	22
3.5 Volet copropriété : prévenir, accompagner et traiter les immeubles	23
3.5.1 Mise en place d’un Observatoire Copropriétés opérationnelles	23
3.5.2 Repérage et assistance au redressement des copropriétés en difficulté	24
3.5.3 Requalification des copropriétés dégradées	24
3.6 Volet Habiter Mieux – promouvoir la rénovation de tous les logements réhabilités	25
3.6.1 Accompagnement des occupants en précarité énergétique vers des réhabilitations de qualité	25
3.6.2 Inciter à l’exemplarité énergétique des logements locatifs	26
3.7 Volet patrimonial – donner de la lisibilité à la richesse du centre-ville	26
3.7.1 Articuler réhabilitation et restauration patrimoniale	26
3.7.2 Promouvoir les éco-matériaux et faire monter en compétence les entreprises du territoire	27
3.7.3 Sensibiliser les propriétaires à la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain	27

Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

3.7.4 Conditionner l'attribution d'aides aux ravalements à la décence des logements.....	27
Chapitre IV – Objectifs quantitatifs de réhabilitations.....	29
Chapitre V – Financements de l'opération et engagements complémentaires	31
5.1 Les aides de l'Anah	31
5.1.1 Règles d'application	31
5.1.2 Financement du suivi-animation.....	31
5.1.3 Engagements de l'ANAH	31
5.1.4 Détail des engagements de l'ANAH	32
5.2 Les engagements de la Métropole Aix-Marseille Provence.....	34
5.2.1 Engagements généraux de la Métropole	34
5.2.2 Financement des travaux par la Métropole.....	34
5.2.3 Le suivi-animation de l'OPAH RU	36
5.3 Les aides de la Ville de Marignane	37
5.3.1 Règles d'application	37
5.3.2 Objectifs quantitatifs et financements prévisionnels	37
5.4 Les aides du Conseil Départemental des Bouches du Rhône	39
5.4.1 Objectifs quantitatifs et financements prévisionnels	39
5.4.2 Engagements du Département pour les aides aux travaux	39
5.5 Les aides du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur	42
5.5.1 Objectifs quantitatifs et financements prévisionnels	42
5.5.2 Règles d'application	42
5.6 Engagements d'Action Logement	44
5.7 Autres partenaires.....	46
Chapitre VI – Engagements de la Ville de Marignane	47
Chapitre VII – Pilotage, animation et évaluation	48
7.1 Pilotage.....	48
7.2 Suivi-animation	48
7.2.1 Equipe de suivi-animation.....	48
7.2.2 Contenu des principales missions de suivi-animation	49
7.3 Evaluation et suivi des actions engagées	51
7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs	51
7.3.2 Bilans annuels et évaluation continue	52
Chapitre VIII – Communication	54
Chapitre IX – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	55
9.1 Prise d'effet et durée	55
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention	55
9.3 Fin de la convention et extinction des paiements	55
Chapitre X – Transmission de la convention.....	56
Annexes à la convention.....	57
Annexe 1. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)	57
Annexe 2. Logigramme de la gouvernance de projet autour de l'OPAH RU	58
Annexe 2. Liste des travaux éligibles pour le Département	59
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention	61
Annexe 4. Règlement d'application des aides propres de la Métropole Aix-Marseille Provence.....	62
Annexe 4. Conditions de financement d'Action Logement	73

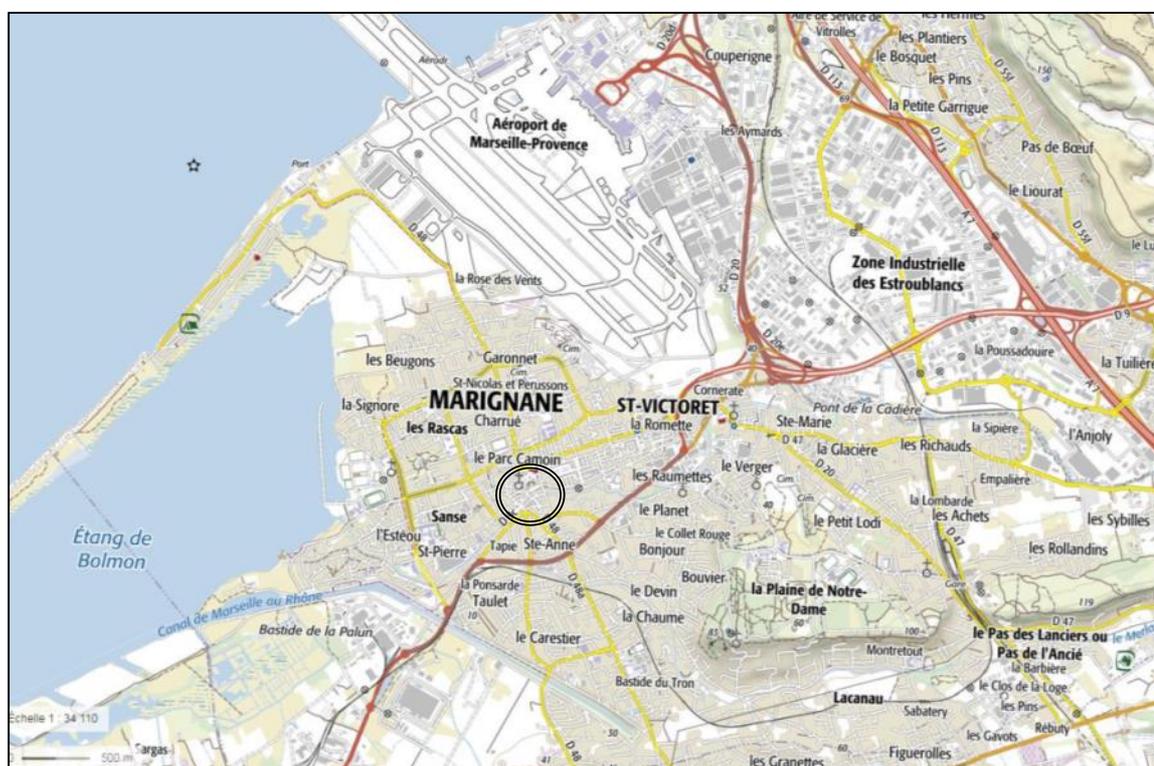
Préambule

- **Contexte : Une ville qui mobilise toutes ses énergies pour réhabiliter son centre-ville**

En 2015, la Ville de Marignane comptait 33 929 habitants et 14 986 logements. Véritable centralité du Sud de l'Etang de Berre et de la Métropole Aix-Marseille Provence, la ville se caractérise par un centre historique remarquable qui a périclité depuis trente années en devenant progressivement un parc social de fait.

Pour faire face à des problématiques exceptionnelles en matière d'habitat indigne, de précarité sociale, de pauvreté, de délinquance et de vacance la ville a bâti un projet urbain ambitieux lui permettant d'être retenue par le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

La convention PNRQAD, signée le 17 février 2012, a pour missions de renouer avec l'attractivité résidentielle et culturelle du centre historique et d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine du quartier. Cette reconversion urbaine se traduit par des opérations lourdes sur les espaces publics, des nouveaux plans de circulation ; des implantations d'équipements de proximité, la revitalisation du tissu commercial et la création de nouveaux logements de qualité.



L'OPAH RU constitue le volet opérationnel d'intervention du PNRQAD sur le parc privé. Ce dispositif s'intègre en complémentarité des démarches globales de renouvellement urbain opérées sur les îlots publics à restructurer qui permettront un effet d'entraînement sur le parc privé.

Entre 2012 et 2017, la ville de Marignane a mis en place avec ses partenaires une première OPAH RU. Cette dernière visait à réhabiliter 235 logements privés. Cette OPAH RU a connu un succès les deux dernières années mais le dispositif n'a pas permis de traiter l'ensemble des problématiques et atteindre les objectifs initiaux. En effet, l'habitat dégradé et indigne est toujours concentré sur certains secteurs qui sont devenus des lieux d'évitements ce qui porte atteinte à l'image et à l'attractivité du centre-ville.

Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

Cette nouvelle OPAH RU permettra de réunir le maximum de financements et d'accompagner les (co)propriétaires dans leurs réhabilitations parfois complexes sur le plan technique, juridique, social et financier.

La ville apparaît comme un propriétaire foncier majeur sur le centre historique puisque 60% des parcelles sont des propriétés communales. Cette proportion est issue d'une politique engagée de maîtrise foncière.

Propriété	Nombre de locaux	Nombre de logements	Nombre de propriétés
Ville de Marignane	140	108	174
CD 13	3	2	1
Etablissement public	9	8	6
Office HLM	56	48	34
Privé	1 853	1 196	530
TOTAL	2 061	1 362	745

- **Le centre-ville, un espace stratégique et prioritaire pour la dynamique communale**

La vacance et l'état de dégradation sont tels que des **rues entières sont fermées au public**. Près de 40% des logements seraient dégradés. Cette situation exceptionnelle s'est aggravée durant les trois dernières décennies et elle participe à une **dévalorisation très importante de l'image du centre-ville**. On a assisté à un départ progressif des propriétaires occupants, à une importante perte d'attractivité et de fréquentation du centre par les marignanais et les chalands des communes voisines. Les propriétaires occupants ont progressivement quitté le centre-ville au profit de la périphérie. Aujourd'hui, on recenserait **moins de 150 propriétaires occupants sur tout le périmètre d'OPAH RU**.

Une **centaine de copropriétés est recensée sur le périmètre d'OPAH RU CD et 95 % d'entre elles ne seraient pas organisées** et souffrent pour certaines, d'une absence plus ou moins importante de gestion et d'entretien des parties communes.

Le centre-ville compte une **part importante de ménages pauvres**. En effet, on dénombre 40 % de la population qui vit sous le seuil de pauvreté, contre 18 % à l'échelle de la commune (données INSEE QPV). Un quart des ménages vivent des minimas sociaux et un quart des allocataires du quartier ont des revenus dépendant totalement des prestations sociales.

Le taux de scolarisation des 16-24 ans atteint 42 %, soit 10 points de moins que la moyenne communale (52 %). Précisons que 79 % des enfants non scolarisés ont un niveau inférieur au BAC ou sont sans diplôme.

Le cœur de ville possède une **population jeune car 36 % de sa population a moins de 25 ans** et la population en âge d'être active (les 25-59 ans) représente 46 % des habitants.

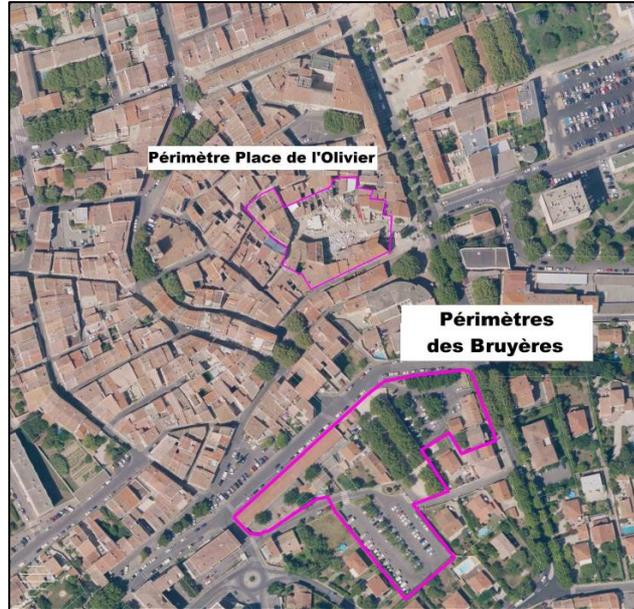
Le centre-ville est atteint du syndrome « boîte aux lettres » sur des axes dégradées (Jaurès Sud, Pasteur, Molière, Capellanerie, Cazeaux). On constate une division sur des maisons de ville en zone inondable alors que le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) ne le permet pas.

Le centre-ville présente cinq îlots à enjeux forts, situés sur la partie Jaurès Sud qui périclitent et qui présentent un habitat peu attractif pour des propriétaires occupants. Ces secteurs présentent des produits locatifs en proie aux investisseurs attirés par la rentabilité locative. Ces îlots ont peu sollicité l'OPAH RU 1 pour engager des travaux sur leurs parties communes et sur les parties privatives.

Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

En 2018, la ville de Marignane a confié une concession d'aménagement à l'AREA PACA. Le concessionnaire assure la réalisation en tant que maître d'ouvrage l'aménagement de la place de l'Olivier via la requalification d'îlots dégradés et l'Ecole des Arts sur l'îlot I1.

Périmètre de la concession d'aménagement multi-sites :



- **Un nouvelle OPAH RU à volet copropriétés dégradées pour requalifier l'habitat privé**

Dans le cadre de l'étude d'évaluation de l'OPAH RU n°1, **les partenaires ont formulé des préconisations que la ville de Marignane a su intégrer et mettre en place pour construire cette nouvelle OPAH RU CD avec la Métropole.**

Durant l'OPAH RU n°1, la réhabilitation de l'habitat privé du centre-ville a souffert du retard dans l'exécution des aménagements publics sur la voirie et sur la requalification des îlots murés du centre historique.

Aujourd'hui, le centre-ville est au carrefour d'une mutation qui sera envisageable par un partenariat de projet opérationnel, par un soutien renforcé des propriétaires volontaires et par des actions fermes envers les marchands de sommeil qui gangrèment le centre-ville.

Face à la multiplicité des enjeux sociaux, urbains et économiques, **l'OPAH RU CD apparait comme l'outil le plus approprié pour orchestrer un faisceau d'interventions croisées sur l'habitat privé.**

Des enjeux renforcés pour lutter contre l'habitat indigne dans une approche intégrée ont été affirmés par la Métropole, par délibération du 13 décembre 2018.

Face à une mobilisation de l'OPAH n°1, trop faible sur certains secteurs, notamment Jaurès Sud, la Ville de Marignane et la Métropole ont choisi la mise en œuvre de procédures contraignantes en complément d'un dispositif incitatif, pour réussir la réhabilitation de l'habitat privé du centre ville et enrayer la dynamique de dégradation.

Compte tenu de ces problématiques, la Métropole **Aix-Marseille-Provence (AMP)** et la **Ville de Marignane**, en collaboration étroite avec **l'Anah**, l'Etat, **Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône** et la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Action Logement se sont engagés dans une OPAH RU CD sur le centre-ville de Marignane.

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

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

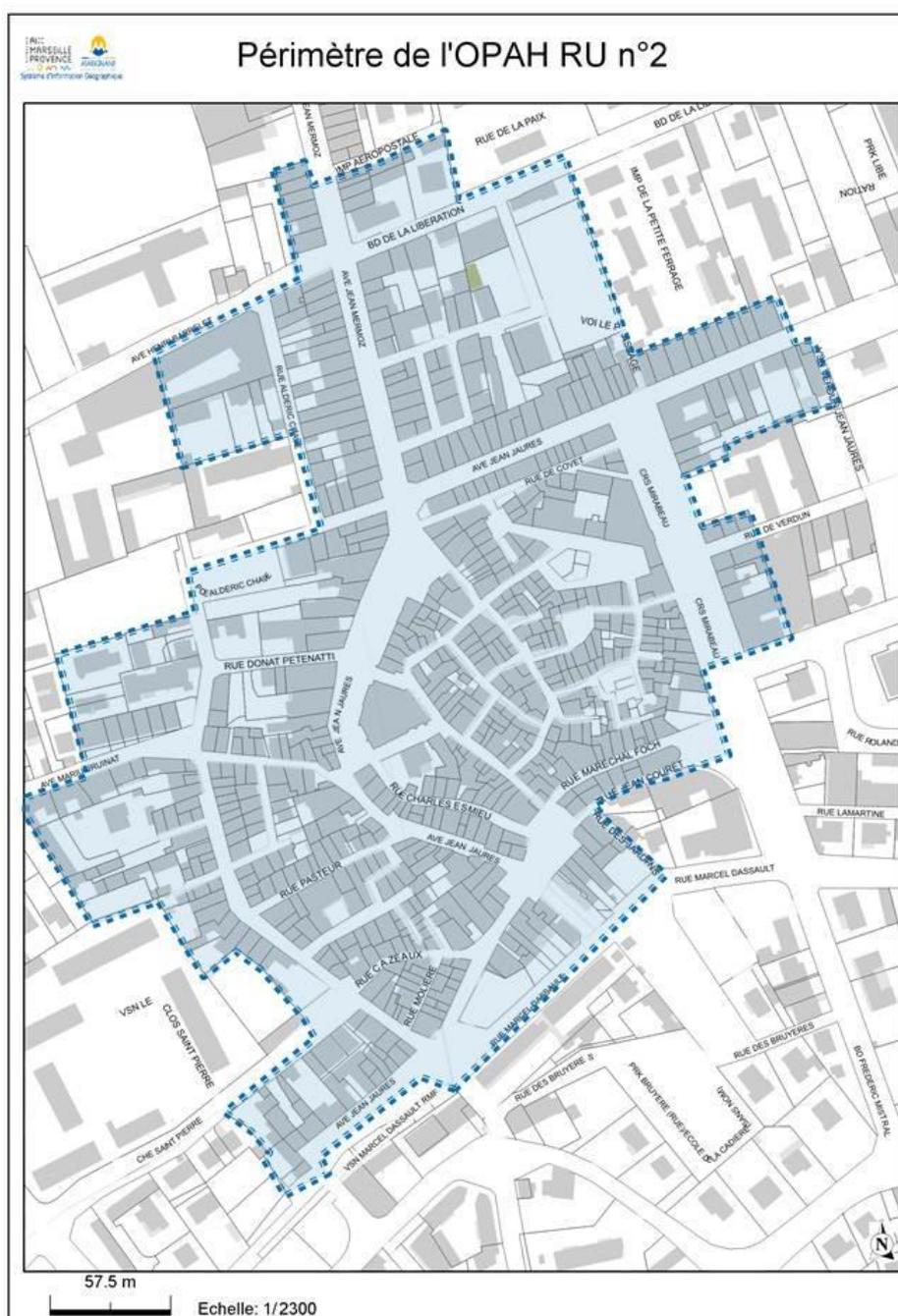
1.1 Dénomination de l'opération

Les signataires de la présente convention décident de mettre en œuvre une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) comprenant un volet copropriétés dégradées (CD) situés dans le centre historique de Marignane, dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) : « **l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane** ».

Il s'agit du deuxième programme d'aides publiques à l'amélioration de l'habitat privé à volet renouvellement urbain sur la commune de Marignane.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'OPAH RU II du centre ancien de Marignane est identique à celui de la première OPAH RU :



Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

Tous les (co)propriétaires privés, personnes physiques ou personnes morales, éligibles aux aides de l'Anah, sont concernés par cette nouvelle OPAH RU CD. Les travaux recevables sont ceux définis par l'Anah.

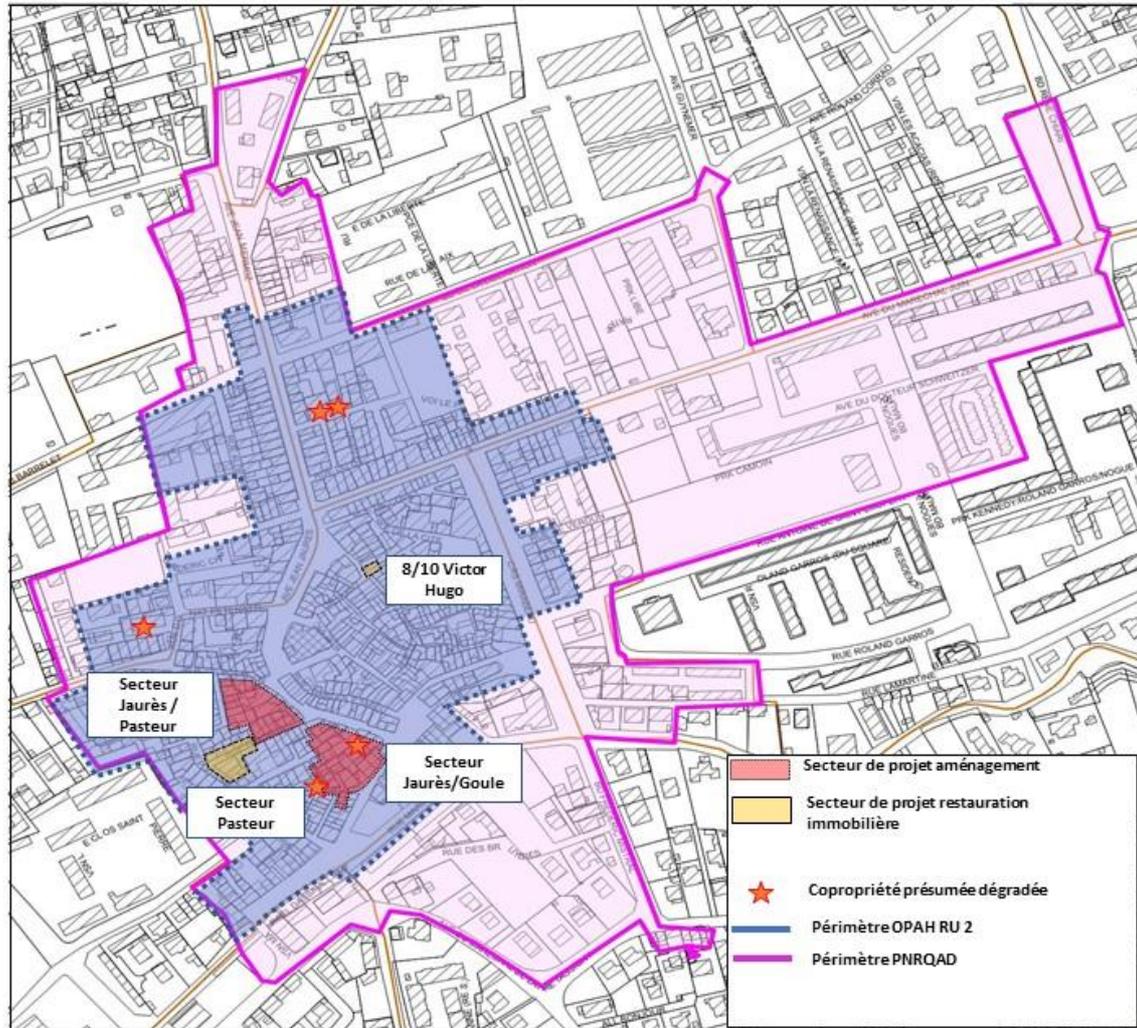
Le périmètre de la nouvelle OPAH RU est le suivant :

Rues	Périmètre OPAH RU
ALDÉRIC CHAVE	1 à 15 ; 2 à 34
BARRELET	1 à 11
BOLMON	entière
CAMILLE DESMOULIN	entière
CAPELLANERIE	entière
CAVAILLON	entière
CAZEAUX	entière
CITÉ	entière
COURS MIRABEAU	1 à 19 ; 2 à 36
COUVENT	entière
COVET	entière
ALGER	entière
DE LA GOULE	entière
DES JARDINS	2 à 4
PUITS MADAME	entière
ÉGLISE	entière
ÉQUERRE	entière
ESMIEU	entière
GRAND PUIT	entière
HENRY GUILLAUME	
HUGO	entière
IMPASSE AÉROPOSTALE	2 à 6
IMPASSE CAZEAUX	entière
IMPASSE DE L'ÉTOILE	entière
IMPASSE DU SYNDICAT	1 à 5 ; 2 à 4
IMPASSE FERRAGE	4 à 8
JEAN JAURÈS	3 à 87 ; 14 à 178
JEAN COURRET	3 à 13
JEANNE D'ARC	entière
LIBÉRATION	3 à 13 ; 2 à 4
MARCEL DASSAULT	2 à 6
MARECHAL FOCH	entière
MARIUS RUINAT	1 à 19 ; 2 à 14
MERMOZ	1 à 45 ; 2 à 34
MOLIÈRE	entière
PASTEUR	entière
PETENATTI	entière
PILOTE LARBONE	entière
PLACE DE L'ÉTOILE	entière
PLACE DE LA RÉPUBLIQUE	entière
POMPE	entière
RUE DE L'ÉTOILE	entière
SAINT EXUPÉRY	
VERDUN	1 à 5 ; 2 à 4
VIEUX FOURS	entière
VIEUX RENARDS	entière

Ce périmètre d'intervention, s'additionne d'un pré-repérage des copropriétés dégradées et d'une identification de sites opérationnels sur lesquels l'actions de la Ville et de la Métropole seront renforcées.



Carte de synthèse OPAH RU 2

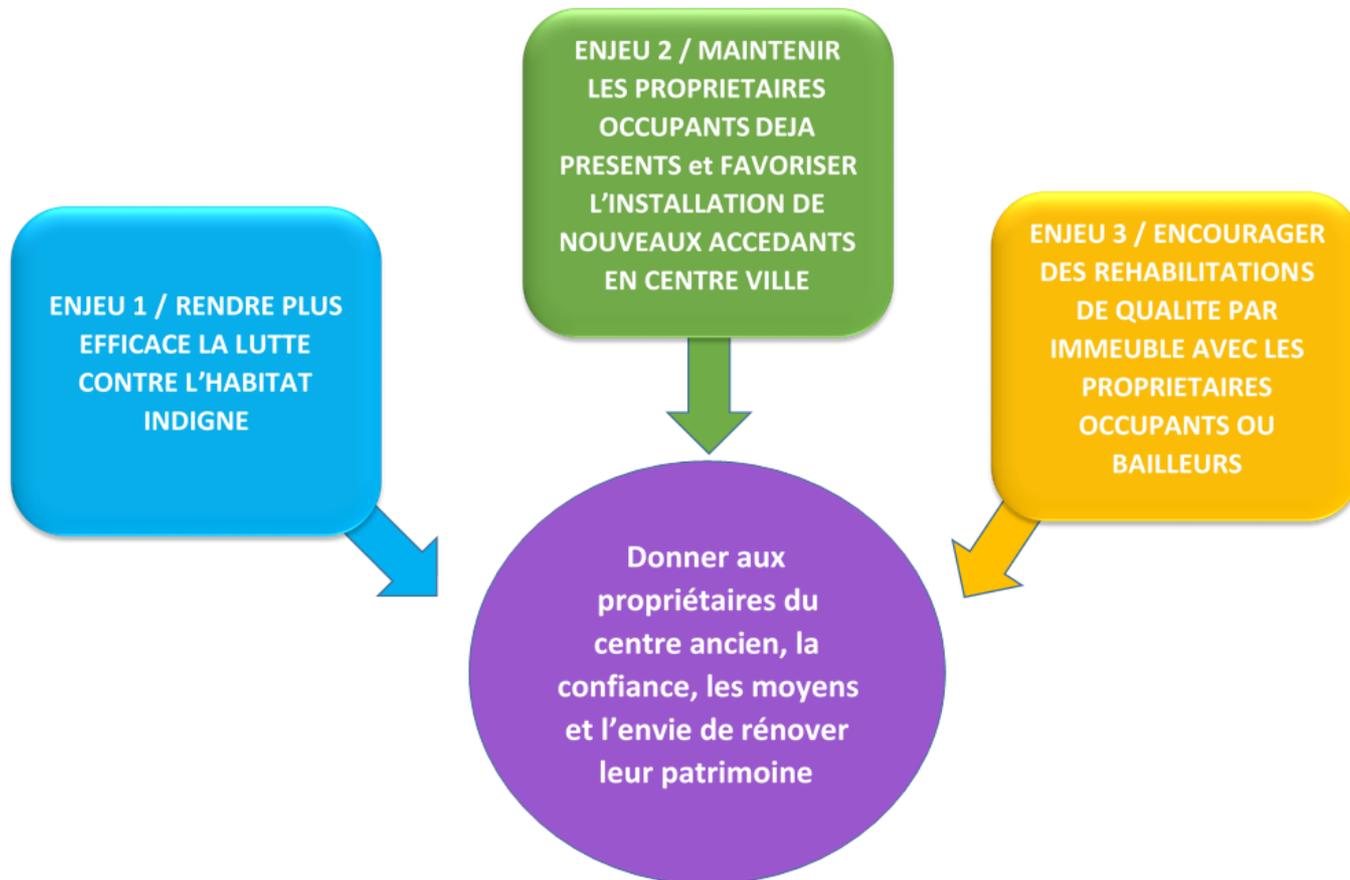


134.76 m
Echelle: 1/ 3369

Chapitre II – Enjeux et objectifs de l'OPAH RU CD

2. 1 Enjeux

L'objectif de l'OPAH RU du centre ancien de Marignane est de **donner aux propriétaires du centre-ville la confiance, les moyens et l'envie de rénover leur patrimoine**. Pour cela, trois enjeux ont été identifiés durant l'étude d'évaluation de l'OPAH RU n°1 menée en 2017 :



2. 2 Objectifs

L'OPAH-RU II du centre ancien de Marignane conduira à mettre en place d'un dispositif global d'actions phasées et territorialisées de requalification du parc privé visant prioritairement à :

- **Mettre un terme à la « banalisation de l'habitat indigne » qui entraîne des conséquences graves sur la santé, le cadre de vie des habitants et l'attractivité du centre-ville**

L'OPAH RU II du centre ancien de Marignane, a pour ambition de participer à la lutte contre l'habitat indigne (prospection, repérage, traitement). En cas d'identification de situation de mal logement, l'opérateur les signalera systématiquement à la Ville. En cas d'échec de médiation, les procédures coercitives seront menées par les autorités compétentes afin d'éradiquer ces situations.

Une stratégie partagée sera mise en œuvre pour que les propriétaires identifiés comme des marchands de sommeil soient contraints de mener des stratégies globales de réhabilitation sur l'ensemble de leur parc de logements.

- **Lutter contre la précarité énergétique et viser l'efficacité énergétique**

Le parc de logements du centre-ville est majoritairement énergivore car il a été construit avant la première réglementation thermique de 1974. Les démarches privilégiant des économies d'énergie et un meilleur respect de l'environnement seront systématisées par un conseil neutre et gratuit de l'opérateur.

Des actions de sensibilisation et d'information seront menées auprès des syndicats, des propriétaires, des syndicats de copropriétaires et des professionnels du bâtiment sur des chantiers exemplaires.

Les préconisations se baseront sur des évaluations énergétiques (chiffrées, hiérarchisées) qui seront établies par l'opérateur. Ces préconisations tiendront compte des caractéristiques du bâti audité, de l'occupation et des ressources du ménage.

- **Promouvoir la modération des loyers et les dispositifs fiscaux pour sécuriser de nouveaux investisseurs**

Les logements locatifs du centre-ville ne répondant pas aux normes de décence et de confort présentent souvent des loyers très élevés. En effet, les petits logements de faible qualité résidentielle sont loués en moyenne à 15-20€/m².

Les propriétaires de logements vacants seront incités à réaliser des travaux (de réorganisation interne et de réhabilitation horizontale lorsque cela s'avère possible) en vue de leur remise sur le marché à des niveaux de loyers maîtrisés. Pour parvenir à convaincre le bailleur d'opter pour du conventionnement, l'opérateur lui remettra systématiquement une pré-étude financière qui mettra en perspective les différentes composantes d'un investissement : rentabilité, amortissement, défiscalisation, coût de revient, recettes locatives en fonction du loyer choisi.

Une information sera systématiquement donnée sur [le dispositif d'intermédiation locative](#) mis en place par l'Anah et une mise en relation vers les opérateurs agréés sera réalisée. L'objectif étant d'encourager les propriétaires bailleurs à confier la gestion locative de leurs biens à chaque fois que ceux-ci sont vacants. Une communication sera assurée par l'opérateur sur le dispositif [Visale d'Action Logement](#).

Un démarchage actif devra être assuré pour promouvoir le conventionnement sans travaux proposé par l'Anah aux bailleurs et agences immobilières disposant de mandats de gestion.

- **Valoriser le patrimoine architectural et urbain du centre-ville**

Le centre historique présente un tissu urbain originel. Une attention particulière sera portée sur chaque projet afin de prendre en compte l'intérêt architectural et patrimonial des immeubles conformément au cahier des prescriptions architecturales et urbaines. Cette dimension devra être intégrée à la démarche globale d'amélioration de l'habitat, tant au niveau des diagnostics techniques que des propositions d'intervention, notamment en matière de traitement et de ravalement des façades et des modénatures.

- **Identifier les copropriétés non organisées et les accompagner dans leur mise en copropriété**

Le centre-ville est composé de copropriétés non organisées. Cette situation paralyse les travaux nécessaires au redressement de ces immeubles et les embarquent dans une spirale de décrochage.

Si une copropriété est confrontée à des difficultés de gestion, il s'agira d'en diagnostiquer les raisons, de déterminer les actions permettant une « reprise en main » et de l'accompagner dans le redressement durable de sa situation.

Des actions adaptées à chaque copropriété seront menées auprès du syndic, du conseil syndical et du syndicat de copropriétaires. Selon les besoins, l'opérateur animera des séances d'information et de formation sur la gestion et le fonctionnement de la copropriété en participant aux assemblées générales et à des réunions thématiques en présence du conseil syndical. In fine, l'objectif sera de mettre en œuvre un observatoire des copropriétés pour disposer d'un état de santé des copropriétés, pour prévenir de la dégradation des copropriétés et agir avec les bons outils.

- **Réhabiliter les parties communes des propriétaires bailleurs en monopropriétés**

L'objectif principal sera d'inciter et d'aboutir à la réalisation de travaux d'amélioration dans les parties communes des maisons de ville appartenant à des propriétaires bailleurs afin d'assurer la pérennité du bâti tout en garantissant le maintien sur place des habitants.

- **Adapter les logements aux personnes en situation de perte d'autonomie**

Certains habitants du centre-ville, principalement des locataires disposent de faibles ressources et ne disposent pas de logements adaptés à leur perte d'autonomie. Il s'agira pour l'opérateur de les identifier avec les travailleurs sociaux de terrain, d'étudier précisément les besoins des occupants et les différentes sources de financements possibles afin d'adapter si nécessaire leurs logements pour permettre leurs maintiens dans les lieux tout en garantissant la décence des logements adaptés.

2. 3 l'OPAH RU dans une gouvernance globale d'amélioration de l'habitat du Centre Ville

2.3.1 Une OPAH RU en maîtrise d'ouvrage Métropole et un suivi animation Ville

La Métropole est en compétence pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane, et à ce titre, elle organisera les comités de pilotage, assurera la gestion des engagements financiers et organisera le marché du suivi animation. Elle sera active lors des comités techniques et des réunions de travail spécifiques.

La Métropole assurera également la maîtrise d'ouvrage des secteurs opérationnels du volet foncier de l'OPAH RU, assurant la conduite des Déclaration d'Utilité Publiques (DUP) visant à la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) ou de secteurs d'Aménagement à l'aide d'une convention publique d'aménagement.

La Ville de Marignane pilotera en proximité le suivi animation de l'OPAH RU, en faisant l'interface régulière avec l'équipe de suivi-animation de l'OPAH RU, la préparation des comités techniques, suivra l'avancement des dossiers. Par ailleurs, la Ville assure la prise en charge d'une partie des signalements de périls, par la Police du Maire.

Un local pour l'équipe de suivi-animation devra être trouvé en accord avec la Ville de Marignane.

En complément à l'OPAH RU, la Ville met en place un Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (EHI).

La Ville pourra proposer au cas par cas, un parc relais pour les relogements induits par l'opération.

2.3.2 Une OPAH RU, volet « habitat privé » du PNRQAD, complété au-delà du cœur de ville par le PIG et le POPAC

Le périmètre de l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane est contenu dans le périmètre du PNRQAD, et se concentre sur l'intervention « habitat privé », en particulier autour de la rue Jean Jaurès qui entoure le centre historique ancien.

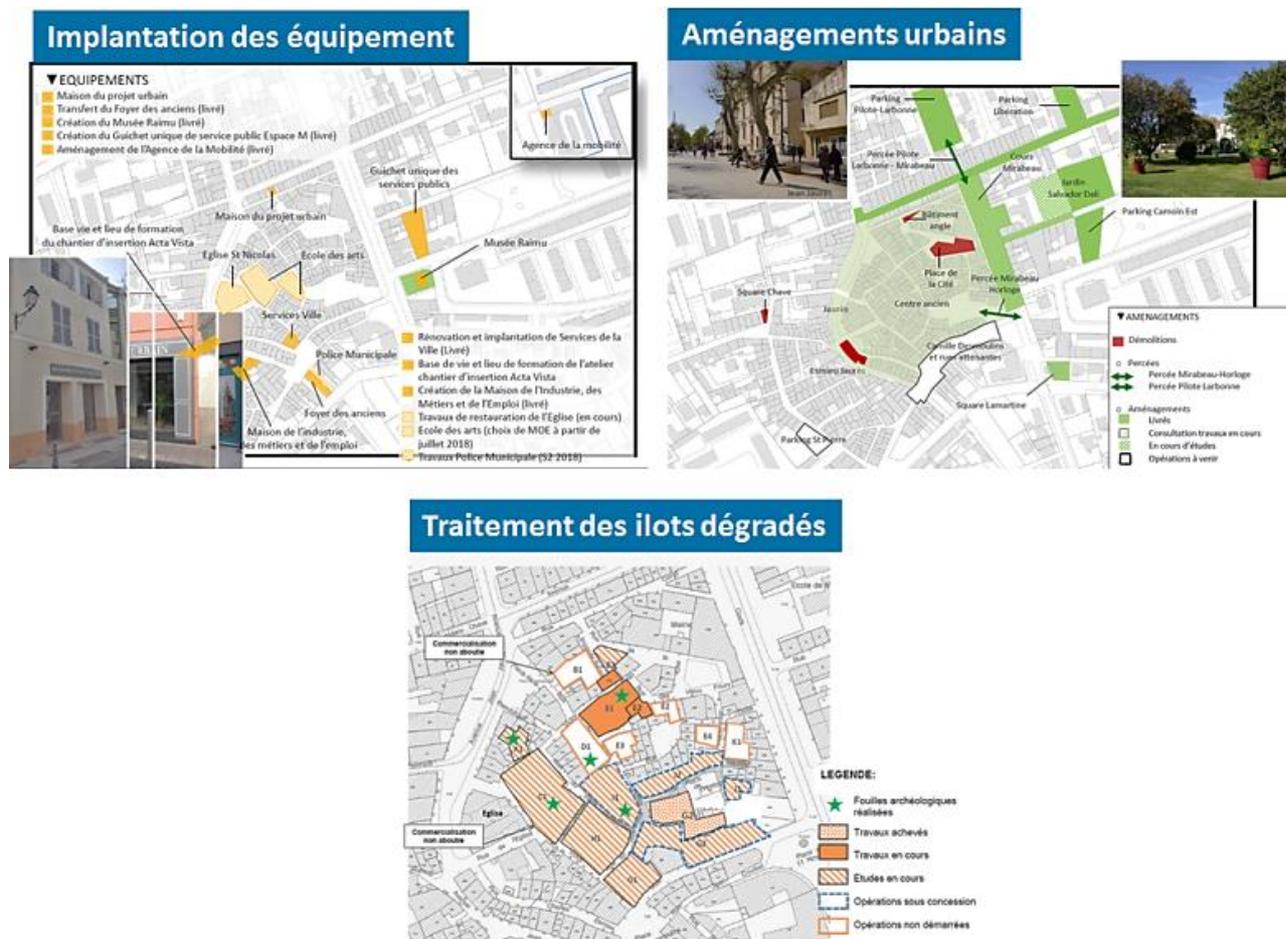
Autour du centre-ville, les constructions d'habitation des années soixante, peuvent aussi connaître une dégradation : elles seront gérées par le POPAC, pour les grandes copropriétés, et par le PIG métropolitain pour l'habitat individuel ou en petite copropriété.

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

L'OPAH RU à volet copropriétés dégradées vise à mobiliser les (co)propriétaires privés de résidences principales dans la réalisation de travaux de réhabilitation nécessaires pour que les logements et les copropriétés qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils mettent en location offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène et d'économie de charges.

3.1 Volet urbain – un PNRQAD en connexion directe avec la requalification de l'habitat privé

Des actions publiques marquantes et engagées pour requalifier l'habitat du centre-ville



Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) est l'ensemble des actions en matière de :

- ✓ **recomposition** et l'aménagement des ilots dégradés
- ✓ **requalification** des espaces publics. Il s'agira d'améliorer leur lisibilité, leur cohérence et les liens entre eux. Ces travaux contribueront en effet à développer l'attractivité du centre ancien et auront également un impact sur le commerce et l'habitat.

Des actions ont déjà été entreprises : réaménagement du Cours Mirabeau, de l'axe Jaurès Nord et extension du Square Dali. Cette démarche sera poursuivie sur les secteurs suivants : Secteur Jaurès Sud ainsi que toutes les voies secondaires du centre historique. La place Camille Desmoulins est un des pôles historiques de la ville.

- ✓ **réinstallation** d'équipements urbains et services publics : implantation de la Police Municipale, installation du conservatoire et de l'Ecole des Arts, guichet unique...
- ✓ **circulation et l'accès au centre-ville** en mettant en place des sens de circulation cohérents, des cheminements et parcours piétons, des stationnements...

Synthèse du Projet urbain (actualisé dans le cadre de l'avenant n°2 du PNRQAD):

- Une **intervention publique** priorisée sur les franges du centre historique pour porter le changement d'image
- Une opération pivot : **la place de l'Olivier**, confiée à un aménageur
- **Le renforcement du projet de l'école des arts** pour donner confiance aux acquéreurs
- Une **nouvelle articulation** entre **préservation du patrimoine** et **commercialisation**
- Une concentration des financements sur les **opérations** qui auront un effet levier



3.2 Volet immobilier – rendre attractif le centre-ville pour y habiter et pour y investir

3.2.1 Soutenir le développement de l'accession dans le centre ancien

La première OPAH RU a montré des difficultés à attirer de nouveaux propriétaires occupants dans le centre-ville.

Compte tenu des aménagements urbains à venir et du changement progressif de l'image du centre-ville attendu, le levier principal restera la **vente avec cahiers des charges des bâtiments communaux** pour maîtriser le produit de sortie proposant un confort d'habiter contemporain.

La Métropole encourage l'accession dans les opérations d'OPAH, sans plafond de ressources, dans le but d'inciter à l'acquisition des logements en centre ancien, quel que soit le profil de l'acquéreur.

Cette prime pourra être cumulée avec l'aide ADAPA du département.

3.2.2 Conventionner pour mieux louer et pour sécuriser les bailleurs

Le maintien des équilibres de mixité sociale passe également par la maîtrise des loyers du centre ancien de Marignane, pour le rendre, sur toutes typologies, abordable pour un panel de ménages. Cette maîtrise passe par le conventionnement des logements à loyer intermédiaire, social et très social.

Le conventionnement des loyers permet de répondre aux enjeux fixés dans le PLH métropolitain ainsi qu'aux injonctions de la loi SRU en matière de production de logements locatifs sociaux, puisque les logements conventionnés remis sur le marché sont inclus dans le décompte des logements locatifs sociaux de la Métropole (pendant au moins 9 ans).

Une promotion continue doit être menée pour inciter le bailleur à conventionner. Aujourd'hui, ces derniers peinent à vouloir conventionner leur patrimoine immobilier par le biais du dispositif « Louer abordable ». Précisons que cette nouvelle OPAH RU CD fixe des objectifs en matière de conventionnement sans travaux et des objectifs en matière d'intermédiation locative.

3.2.3 Mise en place d'un observatoire des loyers

On constate que le marché locatif est plus tendu sur les très petits logements, malgré un état souvent à la limite de la décence.

L'objectif de cet outil sera **de saisir en continue les données issues du suivi-animation et de les consolider.** Ces données stratégiques et opérationnelles seront compilées et partagées pour alimenter une connaissance collective de l'offre en logements (typologie, surface, état, montant des loyers...).

Ces données opérationnelles pourront nourrir les différents travaux : Observatoire Des Loyers (ODL) mené par l'Adil 13 et abonder le Programme Local de l'Habitat mené par la Métropole.

3.2.4 Requalifier les immeubles collectifs des bailleurs

Les immeubles en mono-propriétés, exclusivement locatifs, avec un besoin de travaux lourds, sont une des priorités de l'OPAH RU CD. Leur traitement permet de réhabiliter les parties communes et les parties privatives. Ces projets, du fait des montants de travaux engagés et de leur visibilité participeront à changer l'image du quartier et à enclencher une dynamique d'entraînement.

En travaillant à l'échelle de l'immeuble et sur des biens vacants, il est plus facile de **restructurer en interne le bâti afin de proposer une meilleure habitabilité** des logements concernés (reconfiguration des typologies, amélioration des prises de jour et de vue...) en lien avec les attentes des ménages. **Les immeubles situés dans le secteur stratégique de Jaurès Sud ou à proximité seront diagnostiqués et investis dès la première année d'animation.**

3.2.5 Remise sur le marché de logements vacants

Le centre-ville présente une vacance structurelle qui se répartit sur le centre historique (propriétés Ville) et en en diffus. Cette vacance réunit 4 problématiques :



Cette vacance pose des problèmes en termes de dégradation du patrimoine, d'attractivité et d'image du centre-ville. L'objectif est de réduire la vacance à un taux « normal », inférieur à 10%. L'opérateur dès le lancement de la nouvelle OPAH RU CD, récupérera les fichiers DGI pour **entreprendre une démarche prospective** afin de déterminer la véracité des données.

Ensuite, des actions pro-actives devront être menées : publipostage, relances téléphoniques, diagnostics.... **L'objectif est de réinvestir rapidement le parc immobilier vacant du centre-ville en connaissant les raisons de la vacance de ces logements.**

3.3 Volet social – mieux vivre ensemble

La requalification du centre-ville est un sujet complexe d'un point de vue social qui exige un équilibre fin entre gain d'attractivité pour attirer de nouvelles populations et maintien en place des habitants.

Le volet social passe par le conventionnement des loyers décrite plus haut, qui sera pour les locataires, la possibilité d'accéder à des loyers maîtrisés pour un logement qui respecte les qualités de décence, et de confort. Pour être efficace, le conventionnement s'accompagnera de l'identification des situations sociales sensibles.

3.3.1 Assurer un relais avec l'action sociale menée dans le centre-ville

Lors des diagnostics, l'opérateur de suivi-animation devra déceler les situations où les occupants du logement connaissent des difficultés d'ordre social, financier ou d'adaptation au logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires. L'opérateur, en lien avec les partenaires sociaux, procédera au **repérage des ménages en difficulté, et les orienter si besoin vers la commission de l'habitat indigne existante.**

En fonction de la situation des familles et des stratégies de traitement opérationnel des immeubles, différentes solutions seront étudiées. L'opérateur aura un rôle d'accompagnement pour épauler les ménages concernés pendant la durée des travaux, en lien avec le maître d'ouvrage, et les acteurs sociaux locaux (CCAS, CLIC, Maison Départementale de la Solidarité, associations locales,).

Un accompagnement spécifique pourra être trouvé le cas échéant avec des associations spécialisées (de type les « Compagnons bâtisseurs »...)

3.3.2 La solvabilisation des propriétaires

- **Les propriétaires occupants**

L'une des priorités de l'opération est de permettre aux propriétaires les plus précaires de remettre aux normes leur habitat et de valoriser durablement leur patrimoine. Il s'agira donc de **mobiliser les missions sociales de la SACICAP de Provence et SACICAP Midi Méditerranée** pour permettre les avances de subventions et les micro-crédits pour couvrir le reste à charge.

Par ailleurs, la fondation Abbé Pierre pourra être mobilisée pour en œuvre ses aides aux travaux dans le cadre de son programme SOS Taudis.

- **Les propriétaires bailleurs**

La ville de Marignane maintient la possibilité d'attribuer des acomptes sur ses aides aux bailleurs. L'attribution de ce soutien est conditionnée à la réelle incapacité du ménage à financer en fonds propres ou à contracter un prêt bancaire pour assumer l'intégralité des travaux. Les conditions d'attributions des acomptes ville de Marignane sont les mêmes que celles de l'Anah.

3.4 Volet traitement de l'habitat indigne et très dégradé – enrayer la spirale du mal logement

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est un levier majeur ayant un effet cascade sur la réhabilitation du parc privé du centre-ville. De nombreuses situations ont été identifiées et traitées durant l'OPAH RU n°1. Cependant, il subsiste encore un potentiel encore considérable de logements indignes ou très dégradés qu'il sera nécessaire d'identifier et de traiter au cours de l'OPAH RU CD n°2. La prospection menée par l'opérateur d'OPAH RU CD permettra d'alimenter l'action LHI dont l'opérateur sera en charge sur le centre-ville.

3.4.1 Inciter les propriétaires à réaliser des travaux dans les situations d'insalubrité et de péril

La Ville de Marignane et la Métropole s'engagent dans une politique active sur le parc privé qui passe par l'éradication de l'insalubrité et des situations de péril.

L'opérateur réalisera un diagnostic des logements et des immeubles (social, technique et financier), et formulera des propositions d'orientation procédurale (incitatives ou coercitives).

Dans le cas de présomption d'insalubrité ou de péril sans solution de travaux dans le cadre incitatif, l'opérateur signalera à la commune toutes situations de mal logement présentant un risque avéré pour la santé ou la sécurité des habitants ou des usagers de la voie publique.

Toutes les procédures de péril, s'il y a lieu d'en engager, seront diligentées par la ville en charge de la saisine du tribunal et du suivi de l'expert désigné. Dans ces cas, l'opérateur devra réaliser les diagnostics des logements et immeubles, sur la base de la grille ARS avec l'estimation financière des travaux et le bilan social.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la ville est en charge de la centralisation des fiches du PDLHI et du pilotage des actions sur le territoire communal.

La Ville de Marignane s'engage à mettre à disposition des propriétaires occupants modestes et aux locataires (situations de propriétaires bailleurs défaillants) de logements indignes son parc de logements tiroirs sous réserve de la signature d'une convention d'occupation. En cas de défaillance et conformément à la réglementation, la Ville demandera au bailleur les remboursements des frais engagés.

Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

L'opérateur sera chargé d'accompagner le ménage (locataire ou occupant) dans le relogement provisoire du parc de logements-tiroirs. S'agissant des relogements liés à des interdictions définitives d'habiter, les propriétaires seront sollicités pour assurer leurs obligations légales. En cas de défaillance du bailleur, la commune et les services de l'Etat mobiliseront leurs moyens respectifs dans le cadre de leurs contingents de logements dans le patrimoine des organismes HLM ou dans des résidences sociales.

3.4.3 Accompagnement des (co)propriétaires

L'opérateur accompagnera les (co)propriétaires, syndics et exploitants à réaliser les travaux prescrits dans les arrêtés et les assistera tant d'un point de vue administratif, technique, social que financier (demandes d'aides). Il reliaera auprès des (co)propriétaires, exploitants, syndics et locataires les informations données par les services sur les procédures engagées, leur bien fondé, leurs conséquences, les risques pénaux pouvant être encourus dans certains cas, les droits et obligations de chacun et les aides mobilisables.

Si les travaux ne peuvent être réalisés en milieu occupé, l'opérateur :

- estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée, leur coût prévisionnel,
- aidera les (co)propriétaires, l'exploitant, à rechercher des solutions,
- veillera à ce que des engagements écrits soient pris, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du ou des locataire(s).
- incitera systématiquement les propriétaires à faire appel à un maître d'œuvre.
- procédera au montage des dossiers de subventions et accompagnera les instances de la copropriété à la mobilisation des préfinancements.

3.4.4 Assistance à maîtrise d'ouvrage en matière d'éradication de l'habitat indigne

Il s'agit des travaux prescrits par arrêté en matière d'insalubrité et de péril. En cas de carence des propriétaires et des exploitants, la commune pourra se substituer à eux, soit financièrement en substitution des seuls copropriétaires défaillants, soit par la réalisation de travaux d'office. Une enveloppe prévisionnelle sera affectée pour ces actions.

En cas de substitution de la Ville aux seuls copropriétaires défaillants d'une copropriété **l'opérateur sera l'interlocuteur du syndicat des copropriétaires et du syndic durant la procédure de redressement.**

Rappelons que l'opérateur n'assurera pas de mission de maîtrise d'œuvre.

3.4.5 Lutte contre les marchands de sommeil

L'opérateur signalera à la ville toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme repérée à l'occasion de sa mission. Il établira ensuite un rapport permettant à la collectivité de porter plainte auprès du procureur de la République et de mener des actions adaptées avec les autorités concernées.

L'objectif est de conditionner les éventuelles demandes de subventions de ces propriétaires à l'audit et à la décence de leur patrimoine immobilier.

3.4.6 La mise en place d'un Permis de Louer (projet en cours de validation)

Dans une perspective de mise en place d'un permis de louer, l'équipe de suivi-animation pourra effectuer un repérage des immeubles qui présente des risques de location dans des conditions indignes.

Dès lors qu'un dispositif sera opérationnel, l'équipe de suivi animation pourra être sollicitée pour assurer un appui technique.

3.5 Volet foncier

En appui à l'amélioration des logements sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane, une action plus ciblée sera développée sur certains ilots, afin :

- D'améliorer l'habitabilité des immeubles
- D'améliorer l'environnement urbain de proximité de quelques ilots.

3.5.1 Mise en place d'Opération de Restauration Immobilières (ORI)

La ville de Marignane et la Métropole ont lancé une étude en septembre sur trois ilots du centre ancien qui se sont montrés peu intéressés aux aides de l'OPAH RU CD n°1. Au-delà des moyens incitatifs et coercitifs mobilisés jusqu'ici à certaines adresses, les objectifs à atteindre nécessitent la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière (ORI).

Cette procédure d'aménagement régie par le code de l'urbanisme vise la réalisation de travaux de remise en état d'habitabilité par les propriétaires, **l'expropriation n'intervenant que le cas échéant**. Les travaux sont déclarés d'utilité publique. L'animation en phase incitative sera assurée par l'équipe d'OPAH RU II du centre ancien de Marignane.

A la suite d'une étude pré-opérationnelle approfondie, les adresses suivantes pourraient faire l'objet d'Opérations de restauration immobilière, voire faire l'objet de Déclarations d'Utilité Publique (DUP).

Dans le Vieux Marignane, deux maisons de ville en copropriété, on fait l'objet d'un repérage :

- 8-10, rue Victor Hugo

La majorité des interventions se situerait rue « Pasteur », qui présente des problèmes d'habitabilité avec un état technique médiocre, voire mauvais. Le seul lancement de procédures de péril et/ou d'insalubrité ne résoudraient pas les problèmes de décence rencontrés (nécessité en particulier de restructurer / regrouper des logements). Les adresses suivantes feront l'objet d'une étude plus approfondie, à l'immeuble :

- 17-19 rue Pasteur
- 16, 18, 20, 22 et 24 rue Pasteur

Ces 8 immeubles ainsi repérés, pourront être complétés la première année d'activité de l'OPAH RU CD, à la suite de signalements de l'opérateur d'OPAH.

3.5.2 Propositions de secteurs d'aménagements alliant amélioration de l'habitabilité des logements et aménagement d'espace et d'équipements publics.

Deux secteurs présentent des difficultés de fonctionnement urbain, qui nécessite une intervention de recomposition urbaine :

Le secteur Jaurès - Pasteur: Cet ilot face à l'église connaît aujourd'hui une dégradation importante, avec la présence de quelques immeubles exigus, pour lesquels réhabilitation à l'immeuble peut s'avérer insuffisante pour améliorer l'habitabilité à long terme. De plus, cet ilot présente un intérêt fort pour la commercialité de la rue Jean Jaurès. Enfin, il est un repère sur les traversées du centre vers la rue Puits Madame et l'école Aldéric Chave.

Le secteur Jaurès-Goule : Cet ilot très dégradé connaît des situations d'enclavement, autour de la rue de la Goule, étroite et tortueuse, qui rend difficile la traversée, même piétonne entre la rue Jaurès et la Rue Cazeaux. Enfin la rue de la Capellanerie est en impasse. Avec une façade sur la rue Jean Jaurès, les enjeux de commercialité et d'accès à des équipements publics sont importants.

Ainsi, dès le démarrage du marché de suivi-animation, la Métropole engagera les études nécessaires à la

réalisation d'un projet d'aménagement urbain. Puis la Métropole pourra confier la réalisation à un opérateur d'aménagement qui :

1. s'appuiera sur l'étude d'ilots,
2. réalisera pour le compte de la Métropole, le ou les dossiers nécessaires, conformément au code de l'urbanisme,
3. assistera la Métropole, tout au long des enquêtes publiques et parcellaires, notamment dans ses démarches auprès de la préfecture et du commissaire enquêteur.
4. engagera la médiation auprès des propriétaires pour qu'ils entreprennent de façon incitative la réalisation des travaux d'habitabilité prescrits.

En cas d'échec et de défaillance des propriétaires, l'opérateur accompagnera la Métropole dans les démarches auprès du juge, d'expropriation des propriétaires.

3.5 Volet copropriété : prévenir, accompagner et traiter les immeubles

Les signataires de la présente convention engagent une forte ambition dans l'évolution du dispositif vers un « réflexe copropriété » global. Le centre-ville présente des copropriétés de petites tailles (moins de 5 lots) rarement organisées et en plus ou moins bonne santé.

3.5.1 Mise en place d'un Observatoire Copropriétés opérationnelles

La connaissance qui sera créée dans le cadre de l'OPAH, a comme objectif de préparer les interventions opérationnelles dans le centre ancien, soit pour proposer des travaux, soit pour aider à l'organisation des copropriétés de petite taille.

L'objectif est de faire vivre l'observatoire et d'assurer un suivi en mutualisant la connaissance existante des copropriétés et en les croisant avec les données statistiques disponibles (Registre des copropriétés). Les données pourront être mutualisées dans le VOC métropolitain.

Cet outil de suivi structuré, dynamique sera partagé lors des instances de suivi et mis à jour par l'opérateur. L'observatoire devra être mis en place dès le premier trimestre de l'animation permettra pour identifier et faire valider le classement des copropriétés par famille :



Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

Les indicateurs seront proposés par l'opérateur et validés par la ville. L'observatoire permettra de hiérarchiser la santé des copropriétés et les actions à entreprendre après leurs identifications et leurs diagnostics.

3.5.2 Repérage et assistance au redressement des copropriétés en difficulté

Il s'agit d'identifier et d'accompagner les copropriétés qui n'ont pas encore de pathologies lourdes, mais qui présentent des signes de fragilisation. L'opérateur interviendra sur les plans :

- **Fonctionnel** : optimisation du fonctionnement des instances de gouvernance, aide à la prise de décision, responsabilisation et remobilisation des acteurs autour d'un projet de requalification globale.
- **Juridique** : (ré)organisation juridique, mise en œuvre de procédures, (si nécessaire adaptation du règlement intérieur, assainissement et suivi ou mise en œuvre de procédure, aide au suivi du syndic...) et inscription au registre des copropriétés Anah.
- **Financier** : analyse, mise en place d'outils de gestion (carnet d'entretien...), assainissement des comptes, gestion des impayés, maîtrise des charges...
- **Social** : solvabilisation des ménages, amélioration des relations entre les copropriétaires, mise en relation avec le réseau institutionnel local et municipal, gestion adaptée des publics spécifiques.
- **Technique et administratif** : aider la copropriété à élaborer un programme de travaux cohérent et pérenne et soutenir le syndic et les copropriétaires dans les démarches administratives.
- **Animation** : participation aux Assemblées Générales et accompagnement des instances de la copropriété dans les prises de décisions.

Le volet préventif permet d'endiguer durablement les processus de dégradation pour bonifier les actions volontaristes lourdes des secteurs prioritaires. Il s'agit là de soutenir par des actions d'accompagnement, de formation, ou de remobilisation tous les acteurs concernés : les syndics professionnels volontaires et impliqués, les syndics bénévoles, le tissu associatif...

3.5.3 Requalification des copropriétés dégradées

Le traitement des copropriétés qualifiées de « dégradées » demande à l'ensemble des signataires de la présente convention, de mettre en œuvre une méthodologie de suivi animation spécifique. Pour ce faire, l'opérateur de suivi-animation sera en charge de plusieurs missions :

- **Animation administrative et juridique :**
 - action de communication, d'information,
 - prévention des défauts de gestion de syndics s'il y en a un ou assistance juridique à la mise en copropriété,
 - assistance à la gestion,
 - informations sur les droits et devoirs, l'usage et l'entretien des communs,
 - informations aux notaires,
 - démarche incitative pour la révision des règlements de copropriété,
 - proposition de partenariats thématiques spécifiques ;
- **Suivi-animation social et technique des copropriétés :**
 - accompagnement au choix d'un maître d'œuvre qualifié pour le travail en copropriété,
 - définition du programme de travaux selon les besoins, usages, conditions demandées par l'Anah et en cohérence avec le diagnostic,
 - recherche et mobilisation des financements pour la réhabilitation des parties communes,
 - préparation des Assemblées Générales (AG),
 - accompagnement au vote et incitation au développement de méthodes plus participatives (mobilisation des propriétaires et locataires),
 - accompagnement à la gestion des comptes de travaux,

- accompagnements des copropriétaires en situation difficile (mise en place ou mobilisation d'instances sociales dédiées),
- suivi des travaux et contrôle qualité.

4 adresses ont été labélisées « copropriétés dégradées ». Quelques diagnostic « flash » pourront être réalisés en partenariat avec l'ADIL pour compléter la liste ou préciser les enjeux de redressement de chaque copropriétés. Selon leurs états, cette liste pourra être modifiée durant le suivi-animation.

Chaque copropriété devra faire l'objet d'un diagnostic multicritères complet comprenant :

- la description générale de la copropriété,
- la structure juridique,
- l'environnement urbain dans lequel elle s'inscrit,
- le fonctionnement général (organisation et dysfonctionnements éventuels),
- l'analyse patrimoniale et socio-économique des propriétaires bailleurs et occupants,
- l'évaluation énergétique à l'immeuble,
- les premières préconisations d'intervention adaptées aux besoins et ressources des copropriétaires.

A l'issue de ce diagnostic, un comité technique partenarial se réunira pour confirmer le classement en « copropriété dégradée » et l'opportunité d'intervention sur chaque copropriété. Ce comité technique donnera également son avis sur les préconisations d'intervention.

Les adresses des copropriétés présumées dégradées à ce jour sont :

1, rue Pilote Larbonne : 11 lots

3, rue du Couvent : 6 lots

10, rue Donnat Péténatti : 16 lots

124, avenue Jean Jaurès : 6 lots

Le 8-10, rue Victor Hugo devra plutôt faire l'objet d'une étude et de travaux visant à supprimer la copropriété et à créer 2 propriétés indépendantes, plus adaptées à leur situation de maisons de ville.

Le 60, rue de la Goule pourra faire l'objet d'un projet de restructuration à l'îlot dans le cadre d'une opération d'aménagement.

3.6 Volet Habiter Mieux – promouvoir la rénovation de tous les logements réhabilités

3.6.1 Accompagnement des occupants en précarité énergétique vers des réhabilitations de qualité

La réussite de ce programme repose sur un repérage efficace des ménages éligibles et un accompagnement adapté depuis la conception du projet jusqu'à sa réception ainsi que son financement.

L'opérateur aura pour mission de :

- identifier et accompagner les propriétaires occupants pour la réalisation de travaux adaptés leur permettant d'obtenir une amélioration réelle de la performance énergétique en bénéficiant des subventions,
- mettre en place des actions de mobilisation auprès des milieux professionnels étant à même de relayer l'information (professionnels du bâtiment, professionnels de l'immobilier, travailleurs sociaux, associations d'aides à domicile...),
- réaliser plusieurs scénarios de travaux avec pour chaque scénario une évaluation énergétique et une simulation pédagogique et illustrée sur les charges d'énergie afin que ce support constitue

une aide à la décision pour les propriétaires.

Sur la base d'un diagnostic complet du logement et de la situation socio-économique du ménage, l'opérateur élaborera un programme de travaux ciblant une amélioration de la performance énergétique. L'opérateur devra également apporter aux occupants une information sur le bon usage des logements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.

Une fois le projet validé par le ménage, l'opérateur constituera les demandes de subventions et conseillera sur les possibilités de financements complémentaires ([crédits d'impôt](#), [éco-prêt à taux zéro](#), [Provence éco-rénov...](#)).

3.6.2 Inciter à l'exemplarité énergétique des logements locatifs

Les locataires ont de faibles ressources sur le centre-ville. Ils supportent des charges de chauffage élevées, car de nombreux logements apparaissent comme énergivores puisqu'ils n'ont pas connu de réhabilitations globales depuis leur construction. Cette situation conduit certains ménages à utiliser des chauffages d'appoint (poêle à fioul ou chauffage à gaz bouteille) qui apparaissent comme dangereux pour leur santé et leur habitat.

C'est principalement dans le cadre de réhabilitations globales que l'amélioration de la performance énergétique des logements peut être traitée.

L'opérateur sensibilisera les porteurs de projets aux exigences environnementales (économie de consommation d'eau sanitaire, dispositif d'économie d'électricité...) et à l'utilisation d'éco-matériaux pour chaque réhabilitation.

Cette action sera déployée en :

- **sensibilisant les propriétaires bailleurs** à réaliser des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique,
- **réalisant plusieurs scénarios** de travaux avec pour chaque scénario une évaluation énergétique et le coût de travaux lié déduction des aides faite,
- **encourageant la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents**. Il s'agira de respecter les particularités techniques et thermiques du bâti ancien (respiration naturelle des matériaux), de favoriser l'approche globale (bouquet de travaux encouragé par les aides de la Région PACA),
- **produisant des logements locatifs de qualité** à loyers et à charges maîtrisés. Les logements locatifs financés dans le cadre de l'OPAH RU CD devront respecter l'éco-conditionnalité des aides de l'Anah voire tendre vers celles de la Région PACA.

3.7 Volet patrimonial – donner de la lisibilité à la richesse du centre-ville

3.7.1 Articuler réhabilitation et restauration patrimoniale

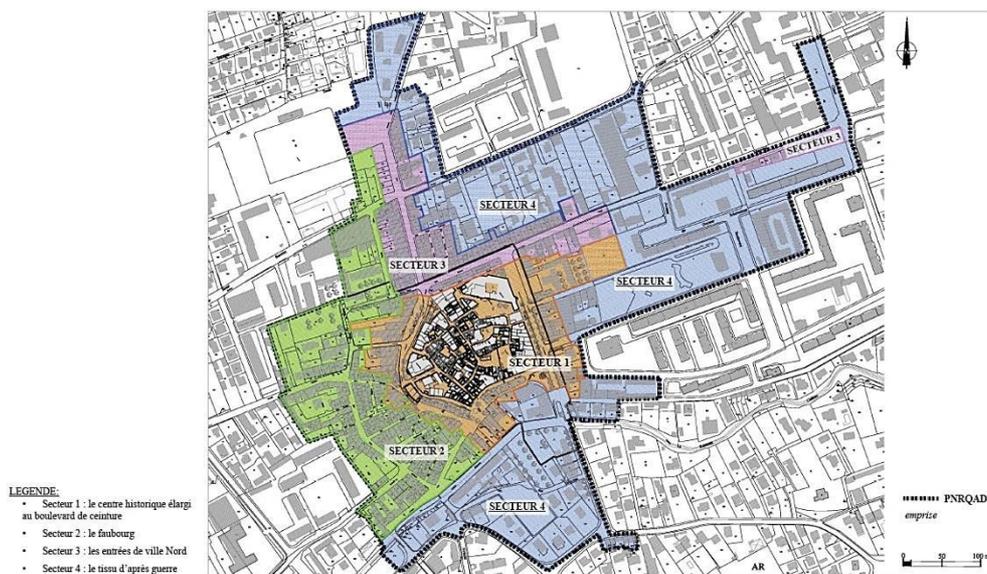
Les réhabilitations réalisées dans le cadre de l'OPAH RU CD, et notamment la valorisation des éléments patrimoniaux, doivent contribuer à l'attractivité résidentielle.

Élever la qualité des réhabilitations se décline en plusieurs critères et niveaux d'exigence. Il s'agira de veiller à la qualité architecturale des projets, tant par leurs aspects patrimoniaux qu'en matière de normes d'habitabilité en lien permanent avec le service urbanisme et l'Architecte de Bâtiments de France.

Tous les projets situés dans le périmètre du centre-ville et faisant l'objet de travaux portant sur l'aspect extérieur du bâti doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux. Les travaux qui sont réalisés dans le centre-ville doivent impérativement respecter le cahier des Prescriptions Architecturales et Urbaines du PNRQAD.

Il sera opportun de mettre en place un inventaire du patrimoine du centre-ville pour identifier et sensibiliser les marignanais aux richesses de ce tissu ancien.

Ce document structure le centre-ville de Marignane en 4 zones avec des exigences et prescriptions spécifiques :



3.7.2 Promouvoir les éco-matériaux et faire monter en compétence les entreprises du territoire

Les opérateurs et maîtres d'œuvre intervenant pour l'OPAH RU CD veilleront à engager des prestations de qualité pour les logements et copropriétés réhabilités. Des techniques innovantes et durables seront développées dès que possible. Une attention sera portée à la conservation, la restauration ou la réutilisation des matériaux traditionnels de gros et second œuvre ainsi qu'à leur mise en œuvre par des artisans qualifiés.

3.7.3 Sensibiliser les propriétaires à la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain

Une réflexion sera menée avec les signataires, partenaires et l'opérateur afin de communiquer via des actions d'information grand public : chartes, outils d'information ou de communication pourront être créés (balades urbaines, expositions, books, vidéos, chantiers témoins) pour sensibiliser les marignanais et les investisseurs à la restauration du patrimoine et à son intérêt.

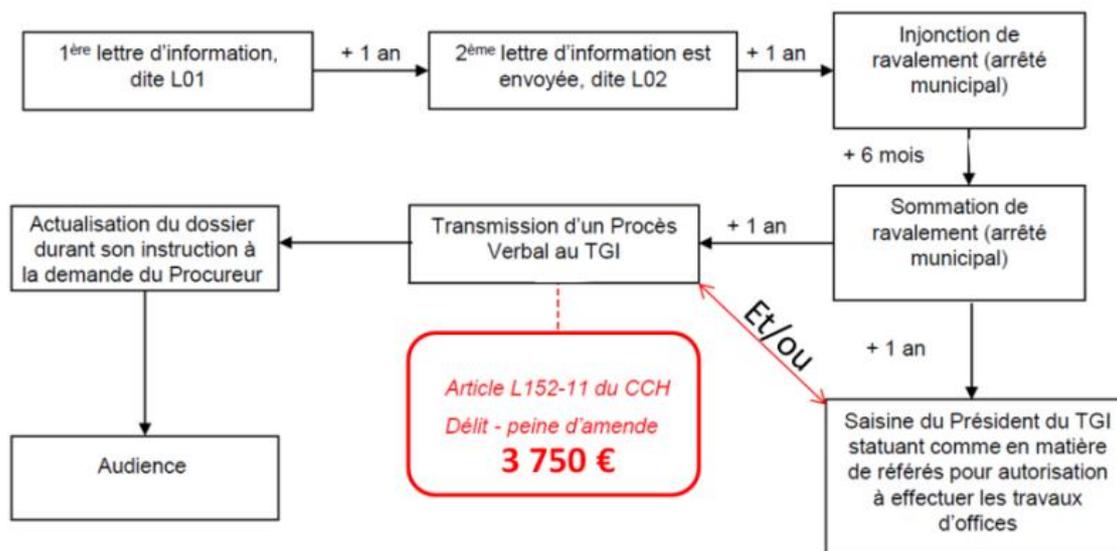
3.7.4 Conditionner l'attribution d'aides aux ravalements à la décence des logements

Cette campagne de ravalements de façades a pour ambition de déclencher des dossiers OPAH RU CD car pour pouvoir mobiliser cette aide, les logements dans l'immeuble devront être décentes. Ce dispositif apparaît comme stratégique car il participe à la mise en valeur de la Ville en lien avec les actions d'aménagement des espaces publics du PNRQAD.

Le dispositif de campagne de ravalements sera animé par l'opérateur. Cette campagne s'axera prioritairement sur le secteur Jaurès Sud qui a fait l'objet d'aménagements publics importants.



Principales étapes opérationnelles de la campagne



La ville apportera une aide majorée pour les travaux de restauration des éléments d'intérêt architectural et de suppression des parasites. L'aide de la ville sera attribuée aux bailleurs, aux occupants, aux syndicats de copropriétaires, aux professionnels et commerçants. Précisons que la ville attribuera une aide majorée à 50% pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes.

Chapitre IV – Objectifs quantitatifs de réhabilitations

Les objectifs globaux sont évalués à 227 réhabilitations minimum, répartis comme suit :

- 72 logements occupés par leur propriétaire,
- 114 logements appartenant à des bailleurs privés,
- 11 copropriétés.

Chapitre V – Financements de l'opération et engagements complémentaires

5.1 Les aides de l'Anah

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le Programme d'Actions de la Métropole.

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

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

Les objectifs de logements aidés par l'ANAH sont évalués à 227 logements, répartis comme suit :

- 72 logements occupés par leur propriétaire,
- 114 logements appartenant à des bailleurs privés,

Ainsi que 11 syndicats de copropriétés.

5.1.2 Financement du suivi-animation

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement pour financer les études et suivi-animations, l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention s'engage à financer le suivi-animation de l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane. Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention réactualisé chaque année (montant du marché public de prestation de services et primes Anah). Cette participation est de 50% sur la base d'une assiette maximum subventionnable de 250 000 € HT par an.

5.1.3 Engagements de l'ANAH

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

Les Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) consultatives et décisionnelles émettent un avis ou décident, en fonction des dossiers, du taux et du montant de la subvention.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane, sur la base de ratios établis sur le territoire Marseille Provence en 2018, sont les suivantes pour 5 ans à compter de la signature de la convention:

Anah 13 / AMP CT1	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	264 264 €	428 528 €	757 055 €	1 085 583 €	1 249 846 €	3 785 275 €
dont Aide à l'ingénierie	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	500 000 €
dont Aide aux travaux	164 264 €	328 528 €	657 055 €	985 583 €	1 149 846 €	3 285 275 €

5.1.4 Détail des engagements de l'ANAH

Propriétaires occupants

- Détail des financements

Propriétaire Occupants		type de revenus		estimation des aides
		modestes	très modestes	
Thématique	objectifs sur 5 ans	taux	taux	
habitat indigne ou très dégradé	15 logements	60%	60%	562 500 €
travaux pour la sécurité de l'habitat	6 logements	60%	60%	90 000 €
renovation énergétique - habiter mieux	25 logements	45%	60%	337 500 €
autonomie de la personne	6 logements	45%	60%	16 500 €
			sous Total PO	1 006 500 €
		montant de la prime		
	objectifs sur 5 ans	modestes	très modestes	estimation des aides
Habiter Mieux	42 logements	1 600 €	2 000 €	77 600 €

Les conditions d'application des aides se réfèrent à la réglementation de l'ANAH. Seules les conditions d'application des primes sont décrites ci-après.

Règles d'applications au titre du programme « Habiter Mieux »

Les crédits du Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du FART.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, les travaux réalisés doivent améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique du logement pour un propriétaire occupant.

Propriétaires bailleurs

- Détail des financements

Propriétaire bailleur		loyer de sortie		estimation des aides
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné social ou très social	
Thématique	objectifs sur 5 ans	taux	taux	
habitat indigne ou très dégradé	31 logements	35%	45%	834 375 €
travaux pour la sécurité de l'habitat	6 logements	35%	45%	110 625 €
habitat dégradé	12 logements	25%	35%	142 500 €
RSD ou non-décence	3 logements	25%	35%	7 125 €
renovation énergétique - habiter mieux	5 logements	0%	25%	52 500 €
autonomie de la personne	2 logements	35%	35%	2 800 €
changement de destination	10 logements	0%	25%	93 750 €
conventionnement sans travaux	15 logements	0%	0%	- €
			sous Total PB	1 243 675 €
		montant de la prime		estimation des aides
Prime de réduction de loyer	57 logements	150€/m ²		427 500 €
Prime habiter Mieux	34 logements	1 500 €		51 000 €
Prime d'intermédiation locative	11 logements	1 000 €		11 000 €
Prime Publics prioritaires	2 logements	4 000 €		8 000 €
			sous Total primes PB	497 500 €

Les conditions d'application des aides se réfèrent à la réglementation de l'ANAH. Seules les conditions d'application des primes sont décrites ci-après.

Règles d'applications au titre du programme « Habiter Mieux »

Les crédits du Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence

Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du FART.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, les travaux réalisés doivent améliorer d'au moins 35 % la performance énergétique du logement pour un propriétaire bailleur

Règles d'application au titre de la prime réduction de loyer

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

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

Règles d'application au titre de l'intermédiation locative

Pour les propriétaires bailleurs une prime d'intermédiation locative d'un montant de 1 000 euros peut s'ajouter, elle concerne les logements en Loyer conventionné et Loyer Conventionné Très Social et permettra aux propriétaires de confier à une association la désignation et le suivi du locataire qui intégrera le logement.

Réservation public prioritaire

Une partie des logements conventionnés en LCTS feront l'objet d'une réservation au profit de public prioritaire. Une prime de 4 000 euros par logement peut être octroyée donnant au Préfet le choix de désigner le locataire.

Aide aux syndicats de copropriétaires

- Détail des financements

Aide au syndicat de copropriétaires			
Thématique	objectifs sur 5 ans	taux	estimation des aides
Copropriétés dégradées	6 copropriétés	35%	210 000 €
Copropriétés - procédure spécifique	5 copropriétés	50%	250 000 €
		sous Total CD	460 000 €

Le mixage des aides pourra être envisagées afin de contribuer au déblocage de situations complexes.

Règles d'application au titre des copropriétés dégradées

Pour les immeubles en volet OPAH « copropriétés dégradées », le plafond des travaux subventionnables réalisés en parties communes est fixé à 150 000 € HT par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale. Le taux maximal de subvention est de 35 %. Si nécessaire l'aide peut être déplafonnée pour prendre en compte les travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 50 % ou de résoudre une situation de dégradation très importante du bâti. Dans ce dernier cas, le taux de financement peut être porté à 50 %.

Si les aides individuelles sont cumulées avec une aide au syndicat de copropriétaires, le montant cumulé des aides accordées ne peut dépasser le maximum de l'aide pouvant être octroyée au syndicat.

5.2 Les engagements de la Métropole Aix-Marseille Provence

5.2.1 Engagements généraux de la Métropole

La Métropole Aix-Marseille Provence engage les enveloppes prévisionnelles suivantes pour 5 ans à compter de la signature de la convention :

AMP	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	232 775 €	265 150 €	330 300 €	3795 450 €	428 025 €	1 651 500 €
dont Aide aux travaux	32 775€	65 150 €	130 300€	195 450 €	228 025 €	651 500 €
dont Ingénierie	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 000 000 €

5.2.2 Financement des travaux par la Métropole

Les aides métropolitaines sont précisées en Annexe 3 en application de la délibération n° VU 05-015/19/CT du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 février 2019 relative au dispositif d'aides à la réhabilitation du parc de logements privés.

Le pourcentage indiqué est applicable au montant HT des travaux dans la limite du plafond indiqué par l'Anah. Les plafonds de travaux, les niveaux de loyers et les conditions de ressources sont ceux actualisés par l'Anah.

La Métropole Aix-Marseille Provence prévoit les enveloppes prévisionnelles suivantes pour 5 ans :

Propriétaires occupants

- Détail des financements

Propriétaire Occupants	objectifs sur 5 ans	montant de la prime		estimation des aides
		modestes	très modestes	
Habiter Mieux >25%	42 logements	32 000 €	52 000 €	84 000 €
Prime facteur 2	26 logements		3 000 €	78 000 €
Prime énergie >38%	26 logements		3 000 €	78 000 €
Prime énergie >50%	10 logements		3 000 €	30 000 €
Passeport dans l'ancien	15 logements		5 000 €	75 000 €
		sous total		345 000 €

Prime « Habiter Mieux » 25% et 38%

En accord avec son Plan Climat, la Métropole complète l'aide de l'Anah sur le programme « Habiter Mieux » dans les secteurs couverts par un PIG ou une OPAH RU. Son montant dépend de la performance atteinte après travaux, mesurée par le diagnostic de Performance Energétique. Si le gain énergétique dépasse **25%**, la prime est de **2000€**. Si le gain dépasse **38%**, la prime est de **3000€**. Chaque logement ne peut bénéficier que d'une prime pour 5 ans.

Prime « Accession à la propriété »

La prime « accession à la propriété » est mise en place dans les périmètres de centre bourgs ou d'OPAH RU. Elle vise à accueillir des propriétaires occupants qui **s'engagent à réaliser des travaux (> 10%) et à résider (résidence principale) au moins 6 ans**. Les logements aidés devront rester dans une fourchette de + 10% de valeurs foncières évaluées par typologie.

D'un montant de **5000€**, cette prime sera engagée après compromis de vente et payé en vue de l'acte notarié authentique.

Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

Le partenariat avec Action Logement permettra de mieux accompagner les demandes des salariés accédant à la propriété.

Propriétaires bailleurs

- Détail des financements

Propriétaire bailleur			
	objectifs sur 5 ans	montant de la prime	estimation des aides
Prime de réduction de loyer	57 logements	50€/m ²	142 500 €
Prime d'intermédiation locative	11 logements	2 000 €	22 000 €
		sous Total primes PB	164 500 €

Prime de réduction de loyer

Une prime « de réduction de loyer » vise à inciter les propriétaires bailleurs à appliquer un loyer modéré à des locataires sous plafonds de ressources. La prime « de réduction de loyer » apportée par Marseille Provence s'adosse à celle de l'Anah : Marseille Provence apportera 50€/m² plafonné à 80 m². D'autres collectivités (Région, Département,...) pourront venir apporter une prime qui viendra en déduction de la part de Marseille Provence. Cela déclenche la prime Anah qui triple (150€/m²) la prime des Collectivités. Cette prime s'adresse à des propriétaires bailleurs qui acceptent après travaux la location à un niveau de loyer conventionné social ou très social.

Prime Intermédiation locative

La prime d'intermédiation locative, d'un montant global et forfaitaire de 2 000 €, s'adresse aux propriétaires bailleurs s'engageant à confier son logement conventionné à une structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association) pour une durée d'au moins 3 ans. L'intermédiation locative permet au propriétaire de déléguer et de sécuriser la gestion de son bien.

Pour mémoire : le Bail à réhabilitation

Le dispositif de bail à réhabilitation est noté pour mémoire dans la convention d'OPAH, mais il ne s'intègre pas dans la maquette financière de l'OPAH RU.

L'aide au Bail à Réhabilitation, d'un montant de 20% des travaux plafonnés à 10 000 € par logement, s'adresse à des organismes agréés pour la maîtrise d'œuvre d'insertion et la gestion locative de ménages aux ressources très modestes logés à des loyers conventionnés très sociaux. Le bail à réhabilitation peut s'adresser :

- à des propriétaires occupants qui n'arrivent plus à faire face aux travaux à réaliser dans leurs logements. Avec le bail à réhabilitation, ils se retrouvent locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère pour leur compte leur logement en les maintenant dans les lieux,
- à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer la gestion (particuliers, associations, autres établissements...),
- aux communes propriétaires de logements. Le patrimoine communal peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.

Aide aux syndicats de copropriétaires
--

- Détail des financements

Aide au syndicat de copropriétaires			
Thématique	objectifs sur 5 ans	taux	estimation des aides
Copropriétés dégradées	6 copropriétés	20%	120 000 €
Copropriétés - procédure spécifique	5 copropriétés	20%	100 000 €
		sous Total CD	220 000 €

Les travaux éligibles sont ceux qui permettent la remise aux normes à titre préventif ou curatif de l'enveloppe d'un immeuble (toiture, façades,...) ou de sa structure (plancher, cage d'escalier,...) ainsi que les réseaux communs. Une liste indicative de travaux est précisée en annexe du présent règlement. Sont éligibles aux subventions des travaux en parties communes les propriétaires dont les logements répondent aux critères de décence définis par décret ou s'engageant dans un programme de travaux de remise aux normes de décence.

Plafonds Métropole sur travaux en parties communes :

Il s'agit du plafond et des conditions adoptées par l'Anah rendant le syndicat de copropriété éligible à ses aides.

Taux de subvention : 20% du coût TTC des travaux retenus par l'Anah.

Pour les demandes d'aides relatives à un programme de travaux concernant uniquement l'amélioration des parties communes, les logements devront satisfaire aux critères en vigueur de décence et d'habitabilité (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 sur le logement décent ; Règlement Sanitaire Départemental ; Code de la Construction et de l'Habitation ; Code de la santé Publique).

Prise en charge de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage : 100 % du montant TTC.

A titre exceptionnel, lorsqu'une copropriété est éligible à l'aide de l'Anah au titre de l'aide syndicat de copropriété*, mais qu'elle ne peut être accompagnée par une équipe opérationnelle (soit qu'il n'y en a pas, soit parce que l'équipe n'a pas la disponibilité pour répondre rapidement à la demande).

*par exemple dans le cas de travaux urgents en situation de péril, d'insalubrité ou sous administration provisoire.

Le mixage des aides pourra être envisagé afin de contribuer au déblocage de situations complexes.

5.2.3 Le suivi-animation de l'OPAH RU

La Métropole Aix-Marseille Provence mettra en place l'équipe opérationnelle de l'OPAH RU, le marché sur une durée de 5 ans est évalué au maximum à 1M€ TTC, soit un maximum de 200 000€ TTC par an.

La Métropole Aix-Marseille Provence par délégation de l'ANAH récupère les aides « ingénierie » de l'ANAH qui représentent 50% du coût HT plafonné à 250 000€/an.

Détail des missions Equipe opérationnelle

Information, conseil, diffusion du dispositif d'aide (propriétaires, syndicats, pro de l'immobilier)
Visite technique des immeubles (architecte et technicien)
Assistance technique, financière et administrative montage dossier
Mise en place d'un accompagnement social, sanitaire, juridique
Bilan et prospective (indicateurs et signalement des blocages)
RU : information sur les procédures imposant des travaux DUP RI, insalubrité, péril) et préconisation si blocages
Copro Dégradées : assister les syndicats/gestion renforcée, actions de droit imposées

5.3 Les aides de la Ville de Marignane

La ville de Marignane poursuit son engagement et soutien financier au dispositif, dans les modalités et montants détaillés ci-après.

Ville de Marignane	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	54 008 €	108 015 €	216 030 €	324 045 €	378 053 €	1 080 150 €
dont Aide aux travaux	54 008 €	108 015 €	216 030 €	324 045 €	378 053 €	1 080 150 €

5.3.1 Règles d'application

Les financements seront octroyés selon les conditions définies dans le Programme d'Action en vigueur et selon les taux et les critères présentés en annexe 2.

Les enveloppes sont fongibles, dans la limite de l'enveloppe globale.

5.3.2 Objectifs quantitatifs et financements prévisionnels

La Ville de Marignane s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les modalités suivantes, dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles.

Le pourcentage indiqué est applicable au montant HT des travaux dans la limite du plafond indiqué par l'Anah. Les plafonds de travaux, les niveaux de loyers et les conditions de ressources sont ceux actualisés par l'Anah.

La ville de Marignane réserve les enveloppes prévisionnelles suivantes pour la période 2019-2024 :

Aides aux travaux

Propriétaires occupants

- Détail des financements

1/1 Propriétaire Occupants - aides aux travaux		type de revenus			estimation des aides
		majoré	modestes	très modestes	
Thématique	objectifs sur 5 ans	taux	taux	taux	
<i>habitat indigne ou très dégradé</i>	15 logements	0%	20%	20%	187 500 €
<i>travaux pour la sécurité de l'habitat</i>	6 logements	0%	20%	20%	30 000 €
<i>rénovation énergétique - habiter mieux</i>	25 logements	0%	20%	20%	125 000 €
<i>autonomie de la personne</i>	6 logements	0%	10%	10%	3 000 €
<i>ravalement</i>	20 logements	25%	50%	50%	60 000 €
					405 500 €

Propriétaires bailleurs

- Détail des financements

1/2 Propriétaire bailleur - aides aux travaux		loyer de sortie		estimation des aides
Thématique	objectifs sur 5 ans	Loyer intermédiaire taux	Loyer conventionné social ou très social taux	
habitat indigne ou très dégradé	31 logements	10%	10%	155 000 €
travaux pour la sécurité de l'habitat	6 logements	0%	10%	18 750 €
habitat dégradé	12 logements	0%	10%	30 000 €
RSD ou non-décence	3 logements	0%	10%	1 500 €
renovation énergétique - habiter mieux	5 logements	0%	10%	15 000 €
autonomie de la personne	2 logements	0%	0%	400 €
changement de destination	10 logements	0%	10%	37 500 €
conventionnement sans travaux	15 logements	0%	0%	- €
ravalement	30 logements	25%	25%	60 000 €
				318 150 €
Propriétaire bailleur - primes		loyer de sortie		estimation des aides
Prime de réduction de loyer	objectifs sur 5 ans	Loyer intermédiaire montant de la prime	Loyer conventionné social ou très social montant de la prime	
	57 logements	0€/m ²	50€/m ²	142 500 €
sous Total aides aux travaux - bailleurs déductibles des pénalités SRU				460 650 €

Aide aux syndicats de copropriétaires

- Détail des financements

1/3 Aide au syndicat de copropriétaires				estimation des aides
Thématique	objectifs sur 5 ans	taux		
Copropriétés dégradées	6 copropriétés	10%		60 000 €
Copropriétés - procédure spécifique	5 copropriétés	10%		50 000 €
Aide à la mise en copropriété	40 copropriétés	1 000 €		40 000 €
Aide à la réfection des parties communes	8 copropriétés	40%		64 000 €
sous Total aides aux travaux - copropriétés				214 000 €

La possibilité de mixage des aides pourra être envisagée afin de contribuer au déblocage de situations complexes.

5.4 Les aides du Conseil Départemental des Bouches du Rhône

5.4.1 Objectifs quantitatifs et financements prévisionnels

Le Conseil Départemental réserve les enveloppes prévisionnelles suivantes pour la période pour 5 ans à compter de la signature de la convention:

Conseil Départemental des Bouches du Rhône	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	92 970 €	92 970 €	A confirmer	A confirmer	A confirmer	464 850€

5.4.2 Engagements du Département pour les aides aux travaux

Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône intervient en application de ses critères d'intervention en OPAH et PIG, adoptés par les délibérations suivantes : n° 95 du 22 juillet 2011, n° 167 du 29 octobre 2012 et n° 17 du 14 décembre 2018

Ces critères détaillés ainsi que la liste des travaux éligibles se trouvent en annexe de la présente convention.

- **Modalités d'engagement des aides départementales**

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

Au terme de la deuxième année d'Opah, la commission permanente se prononcera sur les modalités de poursuite de son intervention, sur la base d'un bilan intermédiaire de mise en œuvre du dispositif.

- **Préfinancement des aides départementales aux travaux**

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

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

La Métropole assurera la notification des aides départementales aux bénéficiaires de l'OPAH.

Propriétaires occupants

- **Détail des financements**

Propriétaire Occupants			
	objectifs sur 5 ans	montant de la prime	estimation des aides
prime ménage aux revenus très modestes	29 logements	2 000 €	58 000 €
prime ménage aux revenus modestes	17 logements	1 300 €	22 100 €
prime autonomie modestes et très modestes	6 logements	1 000 €	6 000 €
étiquette C	15 logements	800 €	12 000 €
étiquette D	17 logements	500 €	8 500 €
étiquette E	11 logements	250 €	2 750 €
sous Total PO			109 350 €

*La prime attribuée pour des travaux d'autonomie/adaptation est forfaitaire à 1000€ par logement : elle est attribuée sans conditions de ressources.

Sous- Total PO

109 350 €

Les objectifs du Département pour les propriétaires occupants sont de favoriser :

- La maîtrise, voire la réduction, de la facture énergétique des propriétaires occupants modestes,
- L'accès au logement ou le maintien à domicile des personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et de la perte progressive d'autonomie ou du handicap.

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

Les propriétaires occupants bénéficiaires de l'aide départementale complétée par celles de l'ANAH et d'autres collectivités, doivent conserver à minima 20% du coût de l'investissement T.T.C à charge hors prime liée à l'économie d'énergie (sauf pour les propriétaires occupants très sociaux).

Au titre du Contrat Local d'Engagement (CLE), le Département mobilise en outre, en complément de l'aide de solidarité écologique (ASE) de l'ANAH, une prime par logement en fonction de l'étiquette énergétique atteinte après travaux.

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

- Un dispositif d'aide à la primo-accession de 3000€, ou 4000€ pour un acquéreur de moins de 30 ans.
- Un dispositif « Provence Eco-Rénov » permettant le financement des travaux d'économies d'énergie pour les propriétaires occupants.

Propriétaires bailleurs

- Détail des financements

Propriétaire Bailleur (logements vacants)			
	objectifs sur 5 ans	montant de la prime	estimation des aides
Prime de sortie de vacance	19 logements	1 500 €	28 500 €
Prime de travaux lourds	50 logements	3 000 €	150 000 €
Prime gain deux étiquettes	68 logements	2 000 €	136 000 €
Prime adaptation	1 logements	1 000 €	1 000 €
sous Total PB			315 500 €

*La prime attribuée pour des travaux d'autonomie/adaptation est forfaitaire à 1000€ par logement : elle est attribuée sans conditions de conventionnement.

Sous- Total PB

315 500 €

Le Département apporte son soutien aux travaux engagés par les propriétaires bailleurs qui acceptent le conventionnement social(LC) ou très social (LCTS) avec pour objectifs de favoriser :

- La maîtrise, voire la réduction, de la facture associée aux consommations d'énergie et d'eau,
- L'accès au logement ou le maintien à domicile des personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et de la perte progressive d'autonomie ou du handicap,
- La sortie de vacance des logements ainsi que leur mise aux normes de sécurité et amélioration,

Prime sortie de vacance, Loyer Conventionnés (LC) et Loyer Conventionnés Très Sociaux (LCTS)

Le Département accompagne le financement des travaux engagés par les propriétaires de logements, vacants depuis plus d'un an, avec une prime de 1 500€ aux fins de remise sur le marché locatif en LC ou en LCTS, avec l'aide de l'Anah afin de répondre aux besoins en logements locatif des ménages disposant de faibles revenus.

Prime Gain de 2 étiquettes

Le Département des Bouches-du-Rhône octroie une prime de 2 000 € dès lors que les travaux engagés permettent minimal de deux classes énergétiques, sur la base d'un diagnostic énergétique DPE avant et après travaux.

Prime travaux lourds (LC et LCTS)

Le Département des Bouches-du-Rhône octroie une prime de 3 000 € pour accompagner les travaux de sécurité, de mise aux normes, d'amélioration du logement en sortie de vacance, ainsi que ceux nécessaires à l'extension ou la restructuration du logement pour répondre à des besoins spécifiques.

Les propriétaires bailleurs bénéficiaires de l'aide départementale, complétée par celles de l'Anah et d'autres collectivités, doivent conserver à minima 20 % du coût de l'investissement TTC à charge hors prime liée à la sortie de vacance.

Les travaux engagés par le propriétaire bailleur doivent porter sur un coût d'opération hors taxes représentant à minima 4 fois le montant de l'aide départementale octroyée (hors prime à la sortie de vacance).

Nature des travaux éligibles (dont la liste est détaillée en annexe 2) :

- Étanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie (toitures, combles, planchers, charpentes, façades, parois opaque, menuiserie),
- Economie d'énergie et d'eau,
- Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite,
- Travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement pour accompagner la sortie de vacance,
- Travaux d'extension ou de restructuration du logement, pour favoriser l'adaptation du logement aux besoins recensés sur le territoire (logement de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes en situation de handicap,...).

Aide aux syndicats de copropriétaires

- Détail des financements

Aide au syndicat de copropriétaires			
Thématique	objectifs sur 5 ans	taux	estimation des aides
Copropriétés dégradées	4 copropriétés	10%	40 000 €

Sous- Total Copropriétés

40 000 €

Accompagner les travaux d'urgence en copropriété

Un aide de 5 à 10% du coût TTC des travaux (honoraires inclus), en fonction du nombre de logements concernés. Pour accompagner les travaux d'urgence en copropriété intéressant la sécurité incendie, la réfection d'éléments liés à la sécurité de l'enveloppe bâtie d'un immeuble, ou l'élimination de matériaux constituant un risque pour la santé des occupants (amiante, plomb). Cette aide est ouverte aux propriétaires bailleurs de logements non vacants, sans nécessité de conventionnement de loyer. Son versement sera effectué directement en faveur du syndicat de copropriétaires.

5.5 Les aides du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur

5.5.1 Objectifs quantitatifs et financements prévisionnels

Le Conseil Régional engage les enveloppes prévisionnelles suivantes pour 5 ans à compter de la signature de la convention :

Conseil régional	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	12 193 €	24 385€	48 770 €	73 155 €	85 348 €	243 850 €

5.5.2 Règles d'application

En matière d'habitat, la Région Provence- Alpes- Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des Contrats Régionaux d'Equilibre Territorial (CRET) pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan Climat régional adopté par délibération n°17-1107 du 15 décembre 2017.

Le CRET de la Métropole Aix-Marseille-Provence, adopté par délibération n°17-1108 du 15 décembre 2017, comporte une fiche action « développer une offre de logement durable » dotée de 7 888 942 € sur un montant d'intervention de la MAMP de 40 444 710 €. Son objectif est d'accompagner la transition énergétique dans l'habitat en soutenant des opérations exemplaires allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur. Elle concerne la réhabilitation du parc privé et du parc social, et la construction neuve de logement. La Région intervient en appui des dispositifs de réhabilitation du parc privé menés par la Métropole Aix-Marseille-Provence avec pour objectif de renforcer la réhabilitation énergétique des logements et la production d'une offre de logement conventionné.

Dans le cadre du CRET, la Région s'engage à accorder une aide aux propriétaires selon les critères du cadre d'intervention Habitat adopté par délibération n°16-1091 le 16 décembre 2016.

Sont éligibles aux aides régionales :

▷ **Aides aux propriétaires occupants très modestes :**

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

- une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.
- une prime « transition énergétique » si le niveau atteint est BBC rénovation : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €. Cette seule prime est mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais peut se cumuler pour les très modestes (20%).

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

		Aides Région	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Travaux d'économie d'énergie gain > = 38 % EE	Propriétaires très modestes	50 % de la part de la collectivité	26	39 000€
Prime facteur 2 gain > = 50 % EE	Propriétaires très modestes	+ 10 % pour travaux de 20 000 à 40 000 €	10	30 000€
Prime transition énergétique BBC	Propriétaires très modestes et modestes	+ 10 % pour travaux de 20 000 à 40 000 €	1	3 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires très modestes	10 % travaux > = à 8 000 €	2	1 600€
Sous- Total PO				73 600 €

▷ **Aides aux primo accédants :**

L'aide régionale s'adresse aux primo accédants éligibles au prêt à taux zéro accession et s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité. Elle est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi animation.

La visite du bien par l'animateur avant la signature est donc obligatoire.

Le service d'ingénierie financière d'Action Logement sera mobilisé afin d'accompagner le bénéficiaire dans ses démarches et le sécuriser dans son projet.

	Aides Région	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Aide à la primo-accession	50 % part de la collectivité si travaux de réhabilitation	15	25 000€
Sous- Total PO			25 000 €

▷ **Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux :**

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

- une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant de plus de 12 mois et indigne ou très dégradé : 5% du montant des travaux HT ;
- une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € HT et 40 000 € HT.

		Aides Région	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Prime de réduction de loyer Travaux d'économie d'énergie gain > = 50 %	LCTS-LCS	50 % de la part de la collectivité soit 17€/m ² <80 m ²	57	49 875€
Prime transition énergétique BBC	LCTS-LCS	10 % en plus pour travaux de 20 000 à 40 000 €	4	16 000€
Sortie de vacance logements très dégradés	LCTS-LCS	5 % du montant des travaux	19	59 375 €
Sous- Total PB				125 250 €

▷ **Aides aux syndicats de copropriétaires :**

Pour des travaux lourds en copropriété de centre-ancien, l'aide conditionnée à un gain énergétique global de 38% peut être attribué au syndicat de copropriétaires si le syndicat est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais reste propositionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupant très modestes.

	Aides Région	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Aides au syndicat de copropriétaires (si syndicat est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention) si travaux d'économie d'énergie gain 38%	Proportionnelle au pourcentage de logement conventionné LCS-LCTS et de propriétaires occupants très modestes	6	20 000€
Sous- Total Copropriétés			20 000 €

Pour tous les dossiers, l'assiette de calcul des aides régionales est identique à celle de la Métropole et représente

Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

le coût de travaux subventionnables HT, tel que défini dans la réglementation ANAH.

En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

La Métropole Aix-Marseille Provence, en tant que maître d'ouvrage, s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par la convention de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la Métropole de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région.

Suite à la convention cadre avec Action Logement adoptée par délibération n°17-522 du Conseil régional du 7 juillet 2017, la Région souhaite articuler son intervention en faveur de la réhabilitation du parc privé avec ce dernier afin de favoriser les parcours résidentiels et répondre aux besoins en logement des salariés. La Métropole Aix-Marseille Provence et la ville de Marignane, qui avec 14 000 salariés, constitue un territoire à fort enjeux pour renforcer le lien emploi-logement. Les aides de la Région en faveur de l'accès, du maintien dans le logement et de la réhabilitation énergétique doivent donc être complémentaire et s'articuler avec celles d'Action Logement.

Pour mémoire, les opérations de bail à réhabilitation devront faire l'objet d'une demande de subvention spécifique par la structure agréée maîtrise d'ouvrage avec un budget détaillé et répondant au règlement financier régional en vigueur. Il s'agit d'un dispositif complémentaire à l'OPAH, mais hors enveloppe financière de celle-ci. Les critères de recevabilité et les montants d'aide sont ceux existants au moment du dépôt de la demande.

	Aides Région	Objectifs sur 5 ans
Aide aux baux à réhabilitation dont les maîtres d'ouvrage sont les organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion	10 % du montant des travaux	10

5.6 Engagements d'Action Logement

Action Logement, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat avec la ville de Marignane et les signataires de cette convention OPAH-RU II Centre ancien de Marignane, la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée, en complément de l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

Ce partenariat doit également permettre d'accompagner les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise privée de 10 salariés et plus, dans l'amélioration de leur résidence principale.

L'intervention d'Action Logement dans la convention d'OPAH-RU du Centre-ville de Marignane confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le confort de vie des habitants.

Dans ce cadre, Action Logement mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

Pour les propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass[®], les dispositifs Mobili-Pass[®] et Mobili-Jeunes[®].
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE[®]: service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs logeant des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise privée de 10 salariés et plus :

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien destiné à la résidence principale
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat
- Prêt travaux en faveur des co-propiétés dégradées avec plan de sauvegarde
- Prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique (titre I et II arrêté du 30/03/2009 relatif à l'éco-ptz)
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires occupants salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :

- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches.

Action Logement s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

5.7 Autres partenaires

La Ville de Maignane et la Métropole d'Aix Marseille Provence se réserveront la possibilité d'élargir le partenariat autour de cette OPAH RU, par la mobilisation de la Fondation Abbé Pierre, de la SACICAP, et d'autres organismes publics : l'ADIL, l'ARS, la CAF. La mobilisation pourra se faire en dehors de la convention d'OPAH.

Chapitre VI – Engagements de la Ville de Marignane

- **Un local accueillant, accessible et visible**

L'équipe d'animation de l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane recherchera en lien avec la Ville un local, situé dans le périmètre PNRQAD, facile d'accès et pourvu de connexion internet et téléphonique.

- **Coordination des projets publics et privés**

La Ville s'attachera à coordonner « l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane » n°2 avec les autres projets sur le même secteur, entrepris dans le cadre du PNRQAD, qu'ils soient sous maîtrise d'ouvrage directe ou des bailleurs sociaux.

- **Mise à disposition des données nécessaires**

L'opérateur effectuera toutes les démarches pour obtenir les données non disponibles et utiles au suivi-animation pour entreprendre des actions de prospection. La Ville s'engage à mettre à disposition de l'opérateur toutes les données foncières et cadastrales durant l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane, à condition que l'opérateur signe les actes d'engagement nécessaires.

- **Animation d'une table ronde de l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane**

La Métropole et la Ville organiseront chaque année une table ronde opérationnelle réunissant les partenaires de l'OPAH RU II.

Cet événement permettra de :

- donner un temps de parole à chaque partenaire opérationnel,
- avoir une vision globale de l'OPAH RU CD,
- prendre connaissance de l'atteinte des objectifs annuels,
- identifier les freins et les leviers expérimentés,
- faire des propositions pour améliorer l'animation du dispositif et la synergie des acteurs.

- **Pilotage du dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne**

La Ville s'engage à poursuivre sa politique active de Lutte contre l'Habitat Indigne, telle que décrite dans le protocole EHI, notamment :

- tenue bimestrielle des Comités Habitat Indigne, en y invitant les opérateurs d'OPAH RU CD et du PIG,
- mises en demeure des propriétaires privés et prise d'arrêtés municipaux pour les infractions relevant de la Police du Maire,

Chapitre VII – Pilotage, animation et évaluation

7.1 Pilotage

La Métropole est le maître d'ouvrage de l'OPAH RU II du centre ville de Marignane. La Ville de Marignane sera chargée de piloter le dispositif en coordination directe avec la Métropole, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des missions confiées à l'opérateur de suivi-animation.

En cas d'échec de la médiation sur les Opérations de Restauration Immobilière, la Métropole Aix-Marseille-Provence assurera les procédures d'expropriation et les acquisitions. La Ville de Marignane s'engage à proposer des solutions de relogement qui seront afférentes aux procédures contraignantes, comme l'expropriation.

Pour permettre une dynamique de projet et afin d'évaluer en continue cette nouvelle OPAH RU CD, des instances seront mises en place:

- **un Comité Technique Copropriété (CTCOP)** pour mettre en place l'observatoire, valider les adresses et les interventions préconisées sur les copropriétés du centre-ville.
- **un Comité technique de Suivi (CTS) bimestriel** réunissant les techniciens référents de la Ville (direction de l'aménagement du territoire, direction cœur de ville, équipe PNRQAD), du Conseil de territoire, du Département, de la Région et de l'Anah.

Cette instance opérationnelle permettra de :

- ✓ suivre l'avancement de l'OPAH RU CD,
 - ✓ visualiser les dossiers emblématiques en cours ou déposés,
 - ✓ identifier les avancées à souligner et les points de blocage,
 - ✓ envisager des actions pour y remédier,
 - ✓ proposer les orientations nécessaires pour l'atteinte des objectifs annuels,
 - ✓ valider des actions de communication particulières ;
-
- **un Comité de Pilotage annuel** réunissant les élus des signataires de la présente convention. Il exposera le bilan d'avancement de l'opération, arbitrera parmi les orientations proposées et fixera les objectifs pour l'année suivante ;
 - **des séances de travail régulières** entre le chef de projet de l'équipe d'animation et le référent technique du service habitat de la Ville

7.2 Suivi-animation

L'opérateur effectuera durant les 5 années, une veille active des bénéficiaires susceptibles de rentrer dans le dispositif en réalisant des campagnes actives de repérage de terrain, de prospection sur des secteurs ciblés par la ville et de relances. Ces campagnes donneront lieux à des notes d'évaluations qui seront remise à la ville.

L'opérateur aura pour mission de poursuivre la dynamique de promotion de l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane tout au long des cinq années de suivi-animation.

7.2.1 Equipe de suivi-animation

Une équipe pluridisciplinaire de suivi animation accompagnera les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation. Cette mission sera confiée à un opérateur sur la base d'un marché unique.

Des compétences fiscales, juridiques, sociales, patrimoniales et techniques (dont thermiques) seront exigées. Un intervenant de l'équipe sera référent des missions copropriétés.

7.2.2 Contenu des principales missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le [décret du 30 décembre 2015](#) relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Accompagnement technique, thermique et juridique

- évaluations de l'état des logements et immeubles (grilles Anah et ARS), rédaction des rapports de visite ; estimation des coûts de travaux,
- mise en place et suivi d'actions de sensibilisation des artisans locaux ;
- réalisation des évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, estimations des gains réalisables puis réalisés conformément aux exigences de l'Anah ;
- réalisation des diagnostics autonomie ;
- contrôle de la qualité des programmes de travaux et validation des factures (acomptes et fin de travaux);
- expertise et conseil en matière de restauration des éléments d'intérêt patrimonial ;
- conseil pour des réhabilitations globales d'immeubles afin d'assurer une mixité des typologies, des surfaces suffisantes pour chaque typologie, une qualité d'usage pour les occupants, la création de locaux communs ;
- participation à la montée en compétence des artisans du territoire.

Accompagnement administratif, fiscal et financier

- réalisation des plans de financement (prévisionnels et définitifs) et présentation aux propriétaires ;
- montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires de la présente convention et montage des dossiers FAP et SACICAP ;
- assistance à la réalisation des demandes d'acomptes et d'avance ;
- assistance à la réalisation des conventions Anah ;
- montage des dossiers de mise en paiement des aides publiques ;
- recherche de financements complémentaires : caisses de retraite, SACICAP, FAP... ;
- sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ;
- mobilisation de partenaires thématiques : ADIL, Espace Info Energie, AIVS ... ;
- présentation des demandes de subventions en commission d'attribution Ville et réalisation de fiches récapitulatives.

Intervention spécifique en direction des copropriétés

L'opérateur s'engage à adopter une méthodologie globale favorisant un « réflex copropriété », sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU.

L'opérateur :

- veille des copropriétés dégradées ou en difficulté à intégrer au dispositif ultérieurement, ou à substituer au panel existant. Le prestataire est force de proposition pour l'intégration de nouvelles copropriétés au dispositif. Il lui est demandé de proposer des secteurs prioritaires pour ce repérage (rues prioritaires, axes commerçants, etc.) à déterminer lors du 1er Comité de pilotage,
- participe activement aux réflexions et alertes sur les ventes à la découpe,
- assure une démarche incitative pour amener les copropriétés à revoir leur règlement de copropriété en cas de modifications des parties communes.

Traitement opérationnel des copropriétés repérées

Durant les cinq années de suivi-animation, l'opérateur mettra en œuvre une méthodologie pour les requalifier durablement en :

- Réalisant un diagnostic multicritère notamment sur le fonctionnement social et administratif de chacune (« état » du syndic, gestion courante, situations d'impayés ou autres problèmes spécifiques). Une visite systématique de chaque logement et des parties communes aura été effectuée, ainsi qu'une évaluation à l'immeuble, pour rendre le diagnostic valide ;
- définissant un programme global de travaux en parties communes et / ou privatives, et les modalités d'accompagnement et de suivi dédiés ;

Chaque diagnostic complet sera présenté à l'ensemble des partenaires en Comité technique, pour qualification ou non par l'ensemble des partenaires de la copropriété comme « dégradée » entraînant son entrée dans le dispositif de financement et de suivi animation de l'OPAH RU CD.

L'opérateur pourra au vu de l'enquête sociale proposer en CLAH des solutions de mixage des aides.

Accompagnement et suivi animation des copropriétés dégradées

- définition d'un programme de travaux respectant les conditions de l'Anah, en cohérence avec le diagnostic, adapté aux besoins, usages et ressources des copropriétaires,
- accompagnement à la recherche et au choix du maître d'œuvre,
- recherches de financement pour les travaux en partie communes,
- accompagnement juridique (règlement de copropriété, etc..), aide à la mise en place d'un syndic le cas échéant, préparation des AG, en lien avec le conseil syndical et/ou le syndic de copropriété,
- animation et accompagnement des instances de gestion,
- accompagnement au vote des travaux,
- accompagnement à la gestion des comptes en vue des travaux,
- accompagnement des copropriétaires en situation difficile et lien avec les instances sociales,
- contrôle de la qualité des travaux,
- incitation à la réhabilitation des parties privatives et au conventionnement,
- favoriser l'émergence d'un réseau d'expérience entre copropriétaires, pour la réalisation des travaux, et qui contribuera à la promotion du dispositif,
- favoriser la participation de l'ensemble des parties prenantes au sein de la copropriété (propriétaires et locataires), aux prises de décision et aux usages,

proposer à la maîtrise d'ouvrage des indicateurs permettant de suivre le fonctionnement des copropriétés, par des diagnostics.

Information et communication

- promotion permanente de l'opération d'OPAH RU tout au long des cinq années de suivi-animation ;
- conception et actualisation d'un plan de communication global et détaillé assorti d'un planning de communication,
- production de supports de communication (blog, plaquettes, affiches, bâches de chantiers...),
- information des (co)propriétaires : permanences, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information généraux et thématiques sur l'OPAH RU CD,
- information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaires ...

Missions sociales

- création d'une commission sociale centre-ville ;
- mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : CCAS, MDS, AMPIL, ASM, politique de la ville, ARS, CAF, AIVS ...

Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

- recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes ;
- signalement des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier ;
- assistance des propriétaires occupants impécunieux et des locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ou définitif;
- sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire en lien avec l'ADIL, au bon usage du logement réhabilité ;
- lien entre les besoins de logements recueillis et l'offre remise sur le marché.

Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur travaillera en étroite collaboration avec :

- le service habitat et cadre de vie de la ville de Marignane ;
 - la Métropole Aix-Marseille Provence ;
 - les services de l'Etat, l'Anah, l'ARS,
 - le Comité Habitat Indigne,
 - les acteurs du secteur social (Travailleurs Sociaux du Département, CIAS, MDPH, CLIC, caisses de retraite ...),
 - les services du Département des Bouches-du-Rhône,
 - les services de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
 - le cas échéant, avec les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques : ADIL, SACICAP, FAP, plateforme de la rénovation énergétique ...
- diagnostiquées et/ou traitées.

L'inclusion au reste du dispositif de ce nouveau volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » apparaît comme un enjeu fort de la nouvelle OPAH RU. La cohérence d'ensemble du dispositif d'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » est un des vecteurs de réussite de ce nouveau dispositif.

7.3 Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre à minima les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Etablissement d'un bilan d'activité

- nombre de permanences tenues et fréquentation ;
- source du contact,
- nombre de contacts répartis selon le statut de propriété, le type de projet de travaux par thématique de l'OPAH RU CD,
- quantification des contacts éligibles et motifs de non recevabilité,
- nombre de logements et de copropriétés visités, diagnostiqués,
- signalement de situations de manquements au RSD, d'insalubrité ou de péril,
- nombre d'actions de communication engagées, évaluation et impact,
- rédaction de notes thématiques et d'orientations,
- cartographie et mise en place d'un SIG dédié à l'OPAH RU CD,
- ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers.

Alimentation d'un observatoire des loyers

- statut du demandeur : occupant, bailleur, locataire,
- statut de propriété : mono ou copropriété,
- taille des ménages,
- âge et revenus moyens des propriétaires occupants,
- niveau des loyers pratiqués,
- typologie des logements,
- surface habitable,
- évaluation des loyers de sortie par typologie et par type de conventionnement.

Exploitation des données techniques et thermiques

- évaluation de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment avant et après travaux,
- nombre de logements et copropriétés améliorés,
- sorties d'insalubrité, de péril,
- bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés,

Evaluation des indicateurs économiques et financiers

- coût des travaux engagés et réalisés par m² et par logement et par type de travaux,
- taux de financement réel de l'opération sur projet TTC,
- répartition des financements sollicités par financeurs en fonction de l'avancement du dossier (déposé et engagé en CLAH),
- nombre de dossiers d'aides complémentaires mobilisées et de SACICAP ;
- nombre de logements vacants remis sur le marché,
- réhabilitation faites par des primo-accédants,
- étude des coûts du foncier à réhabiliter,
- consommation budgétaire par rapport à l'enveloppe initialement prévue,
- équivalent emplois créés ou maintenus grâce à l'OPAH RU CD,
- observatoire des entreprises : mise en place et actualisation d'une liste ouverte des maîtres d'œuvre, des artisans et des diagnostiqueurs du territoire. Les professionnels du bâtiment doivent être des « porteurs d'affaires » pour l'OPAH RU CD,
- origine géographique des artisans et entreprises intervenants dans le cadre de l'OPAH RU CD,
- repérage des artisans « Reconnus Garant de l'Environnement » (RGE) et assurer la montée en compétence des entreprises du territoire.

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH RU CD. Ils permettront de relever en direct les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être faite et devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et l'extraction de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail bimestrielles.

7.3.2 Bilans annuels et évaluation continue

A partir de l'analyse de ces indicateurs de résultats énoncés précédemment, deux bilans seront présentés chaque année et adressés aux différents partenaires de l'opération en comité de pilotage de l'OPAH RU CD.

Bilan semestriel opérationnel

Il sera réalisé en milieu d'année afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération. L'équipe de suivi-animation remet chaque semestre un rapport faisant état :

- de son activité au cours du semestre,
- des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus comparés aux objectifs finaux attendus et des objectifs affichés pour l'année en cours.

Ce bilan est présenté en comité technique des financeurs et comité de pilotage.

Bilan annuel de l'opération

Il sera présenté lors du comité de pilotage stratégique. Le bilan permet de présenter l'avancement de l'opération, l'atteinte des objectifs, les points de blocage éventuels et de valider les réorientations nécessaires de l'action. Le bilan annuel sera présenté en comité de pilotage stratégique présidé par le Maire de Marignane, la Métropole Aix-Marseille Provence, le Préfet ou leurs représentants.

Bilan final

Il sera présenté aux partenaires et présidé par le Maire de Marignane, la Métropole Aix-Marseille Provence, le Préfet ou leurs représentants. Il sera précédé d'un pré-bilan destiné à permettre aux signataires de la convention de prendre toutes décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH RU CD.

Le bilan final devra notamment :

- mettre en perspective les objectifs quantitatifs et qualitatifs et les résultats obtenus,
- exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre,
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives..),
- mettre en avant les solutions et les expérimentations mises en œuvre,

Ce document devra comporter un axe évaluation visant à formuler des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique de réhabilitation ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VIII – Communication

Une des clés de la réussite de l'OPAH RU II du centre ancien de Marignane est la communication permanente aux propriétaires via des actions d'information et de prospection auprès des propriétaires, des investisseurs et des partenaires.

La ville de Marignane, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH RU CD.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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

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'opérateur devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (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 libre 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 IX – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

9.1 Prise d'effet et durée

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah **à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.**

9.2 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.

9.3 Fin de la convention et extinction des paiements

Tous les dossiers qui auront été validés pendant les 5 ans de la durée de la convention pourront être financés, y compris lorsque les demandes de remboursement se feront au-delà de la durée de la convention.

Chapitre X – Transmission de la convention

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

Fait en exemplaires à Marseille, le/ /

L'Anah représentée par

**La ville de Marignane, représentée par le
Maire Eric LE DISSES**

**La Métropole Aix-Marseille-Provence
représentée par sa présidente Madame Martine
VASSAL**

**Le Conseil Départemental des Bouches du
Rhône représenté par sa présidente
Madame Martine VASSAL**

**La Région PACA représentée par
Monsieur Renaud MUSELIER**

**Le directeur Régional d'Action Logement
Services représenté par Monsieur Philippe
SAGNES**

Le Préfet

Annexes à la convention

Annexe 1. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Anah 13 / AMP CT1	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	264 264 €	428 528 €	757 055 €	1 085 583 €	1 249 846 €	3 785 275 €
dont Aide à l'ingénierie	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	500 000 €
dont Aide aux travaux	164 264 €	328 528 €	657 055 €	985 583 €	1 149 846 €	3 285 275 €

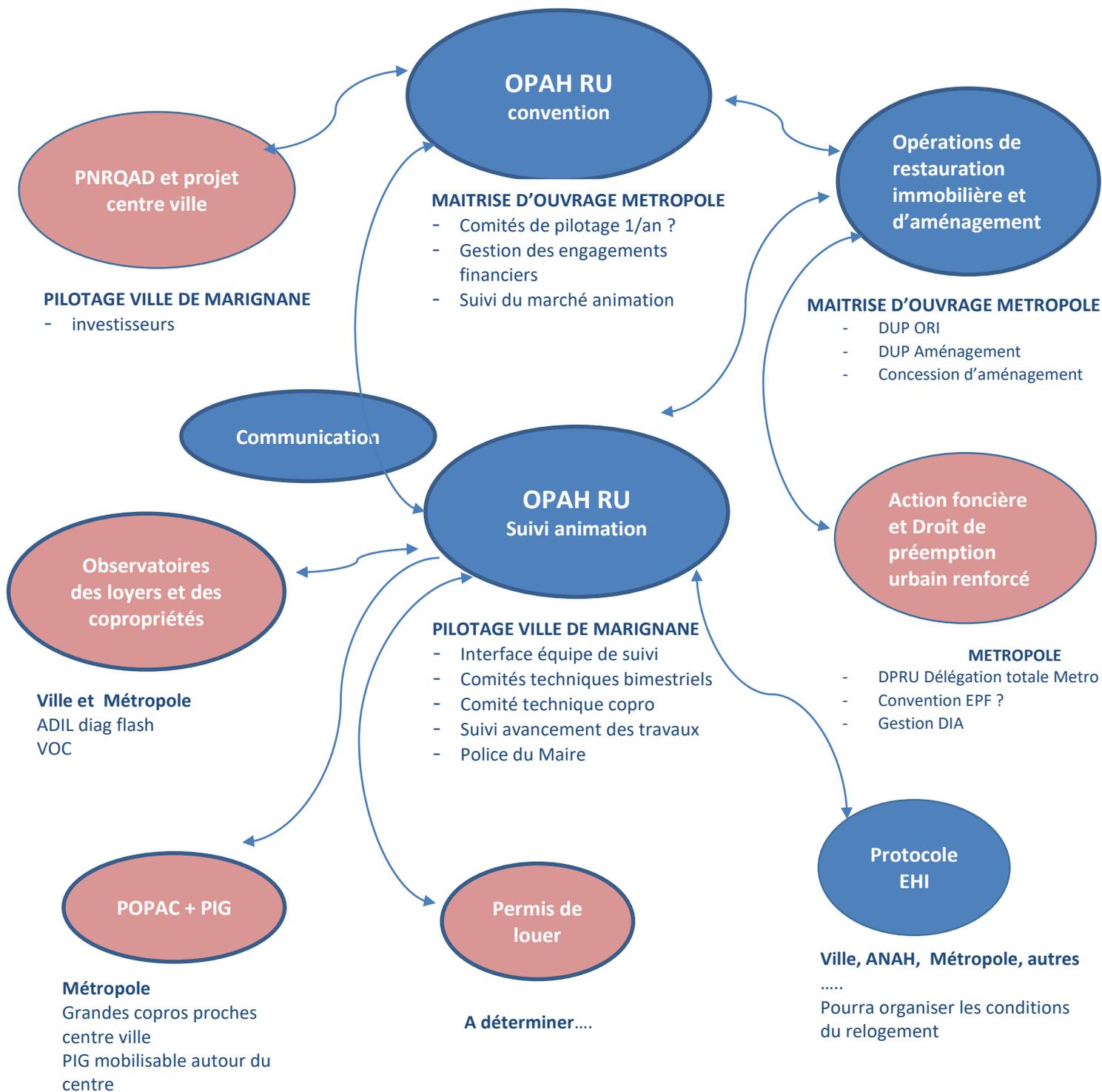
AMP	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	232 775 €	265 150 €	330 300 €	3 795 450 €	428 025 €	1 651 500 €
dont Aide aux travaux	32 775 €	65 150 €	130 300 €	195 450 €	228 025 €	651 500 €
dont Ingénierie	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 000 000 €
Ville de Marignane	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	54 008 €	108 015 €	216 030 €	324 045 €	378 053 €	1 080 150 €
Conseil Départemental	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	92 970 €	92 970 €	à confirmer	à confirmer	à confirmer	464 850 €
Conseil régional	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	12 193 €	24 385 €	48 770 €	73 155 €	85 348 €	243 850 €
TOTAL GENERAL	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnel	656 210 €	919 048 €	1 352 155 €	5 278 233 €	2 141 272 €	6 725 625 €
dont Aide aux travaux	356 210 €	619 048 €	1 052 155 €	1 578 233 €	1 841 272 €	5 725 625 €
dont Ingénierie	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 000 000 €

Annexe 2. Logigramme de la gouvernance de projet autour de l'OPAH RU

GOVERNANCE OPAH RU MARIGNANE

En bleu : les éléments essentiels de l'OPAH RU

en orange : les actions en cohérence avec l'OPAH RU



Annexe 2. Liste des travaux éligibles pour le Département

AIDE DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN PERIMETRES D'O.P.A.H. ou de P.I.G. – liste des travaux éligibles dans le cadre du « développement durable »

1- Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie

- Réfection générale ou grosses reprises de toitures et couvertures d'immeubles rendues nécessaires par des défauts d'étanchéité, intégrant les ouvrages annexes (zinguerie, descentes, ferronnerie...),
- Isolation de la toiture ou des combles perdus, de planchers,
- Remplacement et renforcement de charpentes (y compris traitement des matériaux),
- Isolation par l'extérieur ou l'intérieur des façades,
- Isolation de parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés,
- Installation de menuiseries équipées de double vitrage d'une épaisseur supérieure à 24 mm (avec éventuellement un remplissage argon).

2- Economies d'énergie

- Installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne, géothermie...) ou les énergies peu exploitées (bois, déchets, rejets thermiques...),
- Création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système de chauffage (fioul, gaz) « basse température » ou « à condensation »,
- Raccordement d'un immeuble aux réseaux de distribution d'énergie,
- Remplacement de convecteurs électriques par des panneaux rayonnant ou radiants associés à l'installation de thermostats et programmateurs, ces travaux devant être couplés à une intervention sur l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe bâtie,
- Installation d'un système de ventilation du logement ou complément d'une installation partielle existante associée à une intervention sur l'enveloppe bâtie ou le chauffage

3- Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite

- Installation, adaptation d'ascenseurs (ou autres appareils : monte personne, plate-forme élévatrice...) pour favoriser le transport de personnes à mobilité réduite,
- Mise en place ou réfection d'un escalier pour rétablir l'accès aux étages,
- Aménagement de rampe d'accès à un immeuble,
- Suppression de murs, murets, marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou à l'adaptation du logement,
- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries,
- Adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets), y compris les travaux induits (carrelage, plâtrerie, sols),
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte.

AIDE DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES BAILLEURS ACCEPTANT LE CONVENTIONNEMENT SOCIAL EN PERIMETRES D'O.P.A.H. ou de P.I.G. – liste des travaux éligibles

1- Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie

- Réfection générale ou grosses reprises de toitures et couvertures d'immeubles rendues nécessaires par des défauts d'étanchéité, intégrant les ouvrages annexes (zinguerie, descentes, ferronnerie...),
- Isolation de la toiture ou des combles perdus, de planchers,
- Remplacement et renforcement de charpentes (y compris traitement des matériaux),
- Isolation par l'extérieur ou l'intérieur des façades,
- Isolation de parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés,
- Installation de menuiseries équipées de double vitrage d'une épaisseur supérieure à 24 mm (avec éventuellement un remplissage argon)

2- Economies d'énergie et d'eau

- Installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne, géothermie...) ou les énergies peu exploitées (bois, déchets, rejets thermiques...),
- Création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système de chauffage (fioul, gaz) « basse température » ou « à condensation »,
- Raccordement d'un immeuble aux réseaux de distribution d'énergie,
- Remplacement de convecteurs électriques par des panneaux rayonnant ou radiants associés à l'installation de thermostats et programmateurs, ces travaux devant être couplés à une intervention sur l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe bâtie,
- Installation d'un système de ventilation du logement ou complément d'une installation partielle existante associée à une intervention sur l'enveloppe bâtie ou le chauffage,
- Mise en place de matériels de contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie, chasse d'eau « double-flux » dans les WC...),

3- Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite

- Installation, adaptation d'ascenseurs (ou autres appareils : monte personne, plate-forme élévatrice...) pour favoriser le transport de personnes à mobilité réduite,
- Mise en place ou réfection d'un escalier pour rétablir l'accès aux étages,
- Aménagement de rampe d'accès à un immeuble,
- Suppression de murs, murets, marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou à l'adaptation du logement,
- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries,
- Adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets), y compris les travaux induits (carrelage, plâtrerie, sols),
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte

4- Travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement

(Uniquement en cas de sortie de vacance du logement)

- Renforcement du gros œuvre (fondations, murs, cheminée, planchers, escaliers) et lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...)
- Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant de l'amiante et des sels de plomb,
- Création ou réfection des réseaux de distribution et d'évacuation d'eau, d'électricité ou de gaz,
- Création d'équipements sanitaires

5- Travaux d'extension ou de restructuration du logement

Ces travaux sont destinés à favoriser l'adaptation du logement aux besoins recensés sur le territoire (logement de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes en situation de handicap...).

- Extension du logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, surélévation, création de volume...) et de 20 m² pour le logement des personnes handicapées,
- Création, suppression, modification de cloisons de distribution,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries
- Création ou réaménagement de planchers,
- Revêtements de sols y compris travaux préparatoires (chapes, isolation...) et travaux de peinture consécutifs à une réfection globale,
- Branchements et raccordements aux divers réseaux de distribution d'eau et d'énergie.

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

L'opérateur de suivi-animation fera des propositions d'outils permettant le suivi régulier des objectifs et des indicateurs, à la fois dans le détail et globalement.

Ce suivi devra être accessible par le maître d'ouvrage en continue via une base de données dédiée à l'OPAH RU CD n°2.

- Réhabilitation de l'Habitat Ancien -
Règlement d'application des aides propres en vigueur
Dans les opérations menées sur le territoire de Marseille Provence

**AIDES FINANCIÈRES ACCORDÉES PAR LA METROPOLE AMP
SUR LE CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE
DÉFINITIONS ET CRITÈRES D'ATTRIBUTION**

I-PREAMBULE

Le Conseil de Territoire Marseille Provence a mobilisé un large partenariat afin que chaque habitant puisse bénéficier d'une équipe d'animation suivi afin d'améliorer son habitat ancien. Ainsi, sont en œuvre ou programmées en 2019 les opérations suivantes :

Amélioration de l'habitat privé	dates	Traitement des Copropriétés fragiles et dégradées	dates
FIG MP "Habiter Mieux"	2014-2019	OPAH CD Plombières	2018-2023
OPAH RU MS Marseille	2016-2021	Plan de Sauvegarde Kalliste	2017-2020
OPAH RU La Ciotat	2018-2023	Plan de Sauvegarde Bellevue	2018-2021
OPAH RU Marignane	2019-2024	Plan de Sauvegarde Corail	2018-2021
OPAH RU transitoire RHI Marseille	2019-2021	POPAC Marseille/CI	2019-2022
		POPAC La Ciotat	2018-2021

Objectifs des programmes

Les objectifs d'amélioration visés concernent :

- Requalifier, revitaliser des quartiers d'habitat vétuste
- Contribuer à la lutte contre l'habitat dégradé, l'insalubrité.
- Améliorer la performance énergétique du parc privé
- Requalifier le parc social de fait en parc social de droit
- Produire des logements à loyer maîtrisé.
- Accompagner le redressement des copropriétés fragiles ou dégradées
- Adapter les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées

Les Aides de l'Anah

L'Anah facilite par son action des projets de requalification des logements privés intégrés dans les politiques locales de l'habitat portées par les collectivités territoriales.

L'action de l'Anah, centrée sur l'amélioration du logement privé à destination des publics modestes par l'octroi, sous conditions de ressources ou de contreparties sociales, de subventions pour l'ingénierie et la réalisation de travaux à des propriétaires occupants, à des propriétaires bailleurs et à des syndicats de copropriétés en difficulté.

Les missions de l'Anah sont définies à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation renforcées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite «loi ALUR»).

Ses priorités d'intervention sont déclinées dans le CCH (art L. 321-1 et suivants) et dans le contrat d'objectifs et de performance 2015-2017 signé avec l'Etat :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Lutter contre la précarité énergétique
- Prévenir et traiter les copropriétés en difficulté ou fragiles
- Adapter les logements à la perte d'autonomie due à l'âge ou aux handicaps

Par ailleurs, l'Anah a également pour objectif de :

- Améliorer la connaissance du parc privé et les conditions de son occupation
- Améliorer les conditions d'hébergement des personnes sans domicile
- Développer un parc locatif à vocation sociale

Les interventions de l'agence visent à répondre aux enjeux d'habitat privé des territoires. Les territoires concernés par les programmes nationaux de la politique de la ville et de revitalisation des centres bourgs sont particulièrement concernés.

Les priorités d'intervention sont ajustées chaque année par la circulaire de programmation

Afin d'amplifier l'impact des aides de l'Anah en lien avec les spécificités du territoire, et aux enjeux déclinés dans les documents de planification : *Programme Local de Habitat, Protocole LHI, NPNRU, Accord partenarial pour une politique d'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées, Programmes territoriaux spécifiques* ; le conseil de territoire a mis en place des aides propres, complétant les aides de l'Anah, et précisées dans ce qui suit :

II. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les subventions accordées par la Métropole sur le Conseil de Territoire Marseille Provence obéissent aux principes suivants :

- ◆ Les logements ou immeubles d'habitation subventionnés doivent avoir été construits et achevés depuis plus de 15 ans à la date de la demande de subvention.
- ◆ Les bénéficiaires sont des propriétaires privés, personnes physiques ou morales, ou des syndicats de copropriétaires. Les marchands de biens ne sont pas éligibles aux subventions, ni les fonds d'investissements, banques, sociétés commerciales, d'assurances, financières et leurs filiales.
- ◆ Les résidences secondaires ne sont pas éligibles aux aides métropolitaines.
- ◆ Pour les propriétaires qui sont responsables au sein de l'entreprise qui réalise les travaux, il y aura abattement de 10% de l'assiette subventionnée.
- ◆ Un dossier de demande de subvention est constitué, auprès de l'équipe opérationnelle, des pièces précisées en annexe ; il contient l'acte d'engagement correspondant au statut du propriétaire dûment signé par le demandeur ou son mandataire.
- ◆ L'équipe opérationnelle établit un récépissé de complétude.
- ◆ Si dans un délai de six mois à compter de la date d'établissement du récépissé de complétude aucune décision n'a été notifiée au demandeur, la demande sera considérée comme rejetée

(par référence aux conditions d'attribution des aides de l'Anah, art. R.321-18 du Code de la construction et de l'habitation - CCH).

- ♦ Les aides métropolitaines sont éventuellement majorées des subventions de la Région ou du Département, dont la Métropole assure l'avance. Elles peuvent être complétées par des subventions municipales, dont les communes concernées établissent les règles et modalités d'instruction et de paiement.
- ♦ Le montant maximum des aides publiques directes – tous partenaires confondus – est limité à 80% du montant TTC de l'opération. Constituent des aides publiques, au sens de l'article R. 321-17 du CCH, les subventions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME et de la Communauté européenne. Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, à 100 % sur décision collégiale des partenaires signataires pour des opérations spécifiques qui concernent notamment :
 - les travaux pour l'autonomie de la personne ou de lutte contre la précarité énergétique entrepris par des propriétaires occupants modestes et très modestes.
 - les travaux nécessaires pour le redressement des copropriétés dégradées.
- ♦ Les subventions sont engagées par le Conseil de Territoire et font l'objet de notifications personnelles aux bénéficiaires ou à leur mandataire.
- ♦ Lorsque les travaux sont éligibles aux aides de l'Anah, la décision du Conseil de Territoire interviendra après celle de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) attribuant les aides de l'Anah. Avant engagement de l'aide par le Conseil, les dossiers sont examinés lors d'une séance technique qui se tient à l'initiative de la direction de l'Aménagement et de l'Habitat pour apprécier la recevabilité des dossiers au regard des critères municipaux et décider de leur présentation devant le Conseil. Les partenaires financeurs sont invités à cette séance.
- ♦ Les subventions sont versées sur présentation auprès de l'équipe opérationnelle d'un dossier justificatif comprenant les factures correspondantes établies et acquittées en bonne et due forme par des entreprises qualifiées et figurant au registre du commerce, les autorisations administratives requises, et après visite technique pour vérifier la réalisation des travaux, ainsi que le respect des prescriptions éventuellement formulées lors de la notification de l'octroi de l'aide.
- ♦ Les délais de validité de la subvention attribuée par le Conseil s'adossent aux délais de l'Anah : démarrage des travaux dans l'année qui suit l'engagement et présentation des pièces au solde dans les trois ans. Une prorogation de délai, dûment justifiée, peut être sollicitée avant expiration.
- ♦ Le bénéficiaire propriétaire occupant s'engage à occuper le logement réhabilité à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux.
- ♦ Sauf si cela est précisé dans la convention passée avec lui, le bénéficiaire propriétaire bailleur s'engage à louer le logement réhabilité à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux.
- ♦ Le propriétaire devra informer la métropole en cas de vente de son bien intervenant dans les 6 ou 9 ans après achèvement des travaux. Les subventions seront à rembourser par le bénéficiaire au prorata du temps restant à couvrir pour respecter l'engagement minimal. Une exonération est prévue selon les motifs ou conditions de vente invoqués, notamment :
 - En cas de force majeure :
 - o décès

- o divorce
- o rupture de pacs
- o licenciement économique
- o mutation professionnelle hors de la ville
- o décision de justice
- o invalidité permanente et totale
- Si le nouveau propriétaire reprend de façon expresse les engagements du bénéficiaire.

◆ Enfin, les subventions seront intégralement remboursées en cas de fraude avérée.

III. TRAVAUX ELIGIBLES - TAUX et PLAFOND SUBVENTIONNABLES

Le Conseil de Territoire attribue ses aides selon trois modalités :

- A- soit en subvention des travaux sur parties communes des copropriétés, dans le cadre d'une aide au syndicat des copropriétaires
- B- soit en accompagnement des travaux éligibles par l'Anah, ou aide à l'accession dans l'ancien pour des propriétaires occupants
- C- soit en accompagnement des travaux éligibles par l'Anah, pour des propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner leur loyer à un niveau social ou très social.

Pour ces trois catégories d'aides,

- Les frais de maîtrise d'œuvre sont pris en compte dans la dépense subventionnable à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables.
- Les frais de conduite d'opération, incombant notamment aux syndicats, sont pris en compte dans la dépense subventionnable dans la limite de 5 % du montant HT des travaux subventionnables.
- Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention devront, le cas échéant, recevoir les autorisations administratives nécessaires. Le versement des subventions correspondantes sera subordonné au respect des prescriptions émises dans ce cadre.
- A titre exceptionnel, l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour les aides accordées au syndicat de copropriété pourra être intégralement prise en charge.

-A- TRAVAUX DE REHABILITATION EN PARTIES COMMUNES DES COPROPRIETES :

Sont concernées les copropriétés fragiles et dégradées faisant l'objet d'une opération programmée (OPAH CD, Plan de Sauvegarde ou OPAH RU A volet Copropriété Dégradée).

Les travaux éligibles sont ceux qui permettent la remise aux normes à titre préventif ou curatif de l'enveloppe d'un immeuble (toiture, façades,...) ou de sa structure (plancher, cage d'escalier,...) ainsi que les réseaux communs. Une liste indicative de travaux est précisée en annexe du présent règlement.

Sont éligibles aux subventions des travaux en parties communes les propriétaires dont les logements répondent aux critères de décence définis par décret ou s'engageant dans un programme de travaux de remise aux normes de décence. A cette fin une visite des logements et locaux par l'équipe d'animation-suivi sera organisée avant l'engagement des subventions et/ou à la livraison des travaux.

Dans le cas de travaux de mises aux normes à réaliser sur les logements ou locaux, une visite après travaux des parties privatives conditionnera le versement des aides engagées en parties communes. Si l'Anah admet le financement de la quote-part d'un copropriétaire pour les travaux concernant les travaux en parties communes en copropriétés, la Métropole privilégiera l'aide au syndicat. Elle pourra subventionner l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Plafonds Métropole sur travaux en parties communes :

Il s'agit du plafond et des conditions adoptés par l'Anah rendant le syndicat de copropriété éligible à ses aides.

Taux de subvention : 20% du coût ttc des travaux retenus par l'Anah.

Pour les demandes d'aides relatives à un programme de travaux concernant uniquement l'amélioration des parties communes, les logements devront satisfaire aux critères en vigueur de décence et d'habitabilité (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 sur le logement décent ; Règlement Sanitaire Départemental ; Code de la Construction et de l'Habitation ; Code de la santé Publique).

Prise en charge de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage : 100 % du montant TTC.

A titre exceptionnel, lorsqu'une copropriété est éligible à l'aide de l'Anah au titre de l'aide syndicat de copropriété*, mais qu'elle ne peut être accompagnée par une équipe opérationnelle (soit qu'il n'y en a pas, soit parce que l'équipe n'a pas la disponibilité pour répondre rapidement à la demande). *par exemple dans le cas de travaux urgents en situation de péril, d'insalubrité ou sous administration provisoire.

-B- AIDES AUX TRAVAUX DE REHABILITATION ELIGIBLES PAR L'ANAH PROPRIETAIRES OCCUPANTS :

Aides aux propriétaires occupants :

Aide	Prime Habiter Mieux	Prime Habiter Mieux	Prime Accession à la propriété
Montant de l'Aide	2 000 €	3 000 €	5 000 €
Condition	Gain NRJ > 25%	Gain NRJ > 38%	Réalisation de travaux (>10% du prix d'acquisition) Prix de vente au m ² dans la moyenne +10% d'une acquisition sur typologie identique
Cadrage Programme	PIG/ OPAH RU	PIG/ OPAH RU	Périmètres de Centres bourgs OPAH RU

La prime « Habiter Mieux » valorisant les travaux générant un gain énergétique important, qui correspond à l'objectif de réduction des besoins énergétiques, en lien avec le « Plan Climat d'AMP ». Elle permet de financer les travaux supplémentaires liés à un projet de réhabilitation, pour en améliorer la performance énergétique : isolation, ventilation, changement de chaudière, équipements de confort d'été sobres...

Son montant dépend de la performance atteinte après travaux, mesurée par le Diagnostic de performance énergétique. Si le gain énergétique dépasse 25%, la prime est de 2 000€. Si le gain dépasse 38%, la prime est de 3 000€.

Chaque logement ne peut bénéficier que d'une prime pour 5 ans.

La prime « Accession à la propriété » est mise en place dans des secteurs délimités, présentant une forte présence de logements locatifs. Elle vise à accueillir dans ces secteurs des propriétaires occupants qui s'engagement à réaliser des travaux (>10%) et à résider (résidence principale) au moins 6 ans.

Afin d'éviter un mouvement spéculatif et inflationniste, les logements aidés devront rester dans la fourchette de +10% des valeurs foncières évaluées par typologie.

D'un montant de 5000€, cette prime sera engagée après compromis de vente et payée au vue de l'acte notarié authentique.

-C- AIDES AUX TRAVAUX DE REHABILITATION ELIGIBLES PAR L'ANAH PROPRIETAIRES BAILLEURS :

Aides aux propriétaires bailleurs :

Aide	Prime de réduction de loyer	Prime d'intermédiation locative (IML)	Aide au Bail à réhabilitation
Montant de l'Aide	50€/m ² plafonnés à 80 m ²	2 000 €	20% des travaux plafond 10 000€
Condition	Loyer social ou très social	Mandat avec une association agréée	Mandat avec une association agréée
Cadrage Programme	Tous programmes	OPAH RU	Tous programmes

Une prime « de réduction de loyer » vise à inciter les propriétaires bailleurs à appliquer un loyer modéré à des locataires sous plafonds de ressources. La prime « de réduction de loyer » apportée par Marseille Provence s'adosse à celle de l'Anah : Marseille Provence apportera 50€/m² plafonné à 80 m². D'autres collectivités (Région, Département,...) pourront venir apporter une prime qui viendra en déduction de la part de Marseille Provence. Cela déclenche la prime Anah qui triple (150€/m²) la prime des Collectivités. Cette prime s'adresse à des propriétaires bailleurs qui acceptent après travaux la location à un niveau de loyer conventionné social ou très social.

La prime d'intermédiation locative, d'un montant global et forfaitaire de 2 000 €, s'adresse aux propriétaires bailleurs s'engageant à confier son logement conventionné à une structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association) pour une durée d'au moins 3 ans. L'intermédiation locative permet au propriétaire de déléguer et de sécuriser la gestion de son bien. A ces fins, le propriétaire bailleur s'engage à recourir, pour au moins trois ans à compter de la date de la prise d'effet de la convention à loyer social ou très social à un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté prenant la forme :

- soit d'une location de mon logement à un organisme agréé*, en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ou en vue de l'hébergement des mêmes personnes ;
- soit d'un mandat de gestion confié à un organisme agréé* assurant une gestion locative adaptée.

L'aide au Bail à Réhabilitation, d'un montant de 20% des travaux plafonnés à 10 000 € par logement, s'adresse à des organismes agréés pour la maîtrise d'œuvre d'insertion et la gestion locative de ménages aux ressources très modestes logés à des loyers conventionnés très sociaux. Le bail à réhabilitation peut s'adresser :

- à des propriétaires occupants qui n'arrivent plus à faire face aux travaux à réaliser dans leurs logements. Avec le bail à réhabilitation, ils se retrouvent locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère pour leur compte leur logement en les maintenant dans les lieux,
- à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer la gestion (particuliers, associations, autres établissements...),
- aux communes propriétaires de logements. Le patrimoine communal (correspondant notamment aux logements prévus pour les instituteurs et qui n'ont plus lieu d'être proposés aux professeurs des écoles) peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.

Liste des pièces constitutives du dossier de demande de subvention métropolitaine

Liste des pièces constitutives du dossier de demande de subvention en complément de celles de l'Anah.

PIECES ADMINISTRATIVES

- ☒ Demande de subvention et Acte d'engagement municipal complété et signé du demandeur (selon modèles en Annexe)
- ☒ Copie de l'acte de propriété, ou attestation de propriété établie par notaire datée de moins de 3 mois et mentionnant que l'immeuble a plus 15 ans.
- ☒ copie de la taxe foncière de l'année précédente au nom du propriétaire personne physique ou morale
- ☒ relevé d'identité bancaire (RIB) au nom du bénéficiaire : le propriétaire ou son mandataire le cas échéant
- ☒ mandat dûment signé ou contractuel entre le propriétaire et le mandataire le cas échéant
- ☒ Copie d'un justificatif d'identité (carte nationale d'identité, livret de famille, ...) précisant lieu et date de naissance pour le propriétaire bénéficiaire personne physique.
- ☒ En cas de SCI : copie des statuts & extraits Kbis précisant le nom du gérant
- ☒ En cas d'association : copie récépissé précisant le numéro d'enregistrement au répertoire national des associations (RNA) et/ou parution au JO ainsi que la copie des statuts en vigueur (nom du président et des administrateurs en fonction et domiciliation)

Propriétaire Bailleur

- ☒ Copie du bail (ou des baux) de location

Propriétaire Occupant

- ☒ taxe d'habitation de l'année précédente et justificatif de domicile de moins de 3 mois
- ☒ Copie du dernier avis d'imposition sur le revenu (année n-1 sur les revenus n-2)

Copropriété

- ☒ Procès-verbal du vote des travaux en assemblée générale de copropriété
- ☒ Liste des propriétaires établie par le syndic avec l'indication pour chacun d'eux les tantièmes et de la quote-part de dépense
- ☒ Mandat donné au syndic de copropriété pour percevoir la subvention

PIECES TECHNIQUES pour engager les subventions

Cas général des travaux sur parties communes

- ☒ Devis descriptifs détaillés par poste de travaux indiquant les quantités, prix unitaire et les montants HT et TTC ; devis retenus après mise en concurrence ; pour les travaux de parties communes travaux votés en assemblée générale
- ☒ Proposition d'honoraires du maître d'œuvre ou contrat de maîtrise d'œuvre ; contrat de maîtrise d'œuvre voté en assemblée générale pour les travaux en copropriétés
- ☒ Note d'honoraires du Syndic le cas échéant
- ☒ Dernier approbation des comptes de la copropriété
- ☒ Rapport de visite des logements s'ils ne font l'objet d'aucun programme de travaux
- ☒ Diagnostic énergétique avant/après travaux d'économie d'énergie pour mesurer le gain.
- ☒ Plans ou croquis avant/après travaux si la nature ou la complexité du projet le nécessite – à l'appréciation de l'équipe opérationnelle.

Travaux nécessitant des autorisations administratives

- ☒ Copie de l'autorisation administrative (permis ou déclaration préalable) ou récépissé de la demande d'autorisation

NB : Les travaux exécutés à l'intérieur d'une construction existante sont en principe dispensés de formalité. Toutefois, les travaux les plus importants doivent faire l'objet d'un permis de construire pour tout changement d'affectation ou toute création de surface de plus de 20 M2 de surface hors œuvre brute. D'autres travaux sont soumis à une déclaration préalable comme la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble, changement de fenêtre, de volets, modification de toiture, ravalement de façade, devanture...

A LA FIN DES TRAVAUX (pour la mise en paiement)

A la fin des travaux et pour la mise en paiement des subventions

- ☐ Rapport de visite par l'équipe opérationnelle attestant des travaux faits
- ☐ Diagnostic énergétique avant/après travaux
- ☐ Justificatif de handicap ou de perte de mobilité pour les travaux ad hoc (cotation selon grille nationale AGGIR –Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources– ou carte d'invalidité)
- ☐ Factures originales signées avec cachet des entreprises, précisant : modes de règlement, dates, numéro de chèque et banque
- ☐ Arrêté d'autorisation administrative le cas échéant et lorsqu'il n'a pas été fourni au démarrage des travaux
- ☐ Copie du mandat si le destinataire du versement n'est pas le propriétaire/bénéficiaire
- ☐ Copie de la pièce d'identité du propriétaire bénéficiaire personne physique
- ☐ Justification de domicile de moins de 3 mois au nom du propriétaire occupant
- ☐ SCI, extrait du K-bis de moins de 3 mois
- ☐ RIB récent et aux noms et coordonnées du bénéficiaire au nom duquel les subventions ont été engagée par délibération

Nota :

L'équipe opérationnelle transmettra à la Métropole les justificatifs de demande de règlement sous bordereau de mise en paiement avec son visa de contrôle en y joignant :

-copie de la lettre de notification de la subvention au bénéficiaire

-plan de financement faisant apparaître la part de l'engagement de la Métropole correspondant à la participation de la Région et du Département le cas échéant

**ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR
PROPRIÉTAIRE OCCUPANT**

Je soussigné(e), (nom, prénom).....

Domicilié(e).....

agissant : - en mon nom propre

- au nom de :.....

- en tant que mandataire de :.....

(rayer les mentions inutiles)

certifie avoir pris connaissance du règlement d'attribution des aides approuvé par le Conseil de Territoire Marseille Provence du

m'engage à :

1. commencer les travaux, dans les 12 mois, et les achever dans les 36 mois ou 48 mois si je demande par écrit une prorogation, à compter de la date de décision de subvention accordée par Marseille Provence en Conseil.

2. - faire réaliser les travaux, tels que définis par le(s) devis annexé(s) par des professionnels du bâtiment, inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers.

- avoir reçu les autorisations administratives nécessaires pour les travaux, le versement des subventions correspondantes sera subordonné au respect des prescriptions émises dans ce cadre.

3. - présenter les factures correspondantes au devis approuvé acquittées et signées du fournisseur, avec une date, un numéro, la nature des fournitures et des prestations, et l'adresse des travaux.

- Pour l'aide à l'accession : Présenter l'acte d'acquisition ou attestation notariée

- Permettre à Marseille Provence ou son représentant, avant le versement de l'aide, d'effectuer une visite de contrôle de la bonne exécution des travaux.

4. occuper comme résidence principale, pendant une durée de 6 ans (six ans), à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux,

le logement sis :admis au bénéfice de l'aide et dont je suis propriétaire.

5. - aviser Marseille Provence par lettre recommandée avec accusé de réception, de toutes modifications qui pourraient être apportées durant les 6 ans (six ans) au droit de propriété (vente totale ou partielle,...) ou à la destination/affectation du bien

- faire mentionner que « mes engagements s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire qui devra en avertir Marseille Provence » dans l'acte de mutation.

reconnais être informé que :

le non-respect ou la rupture des engagements de 1 à 5 ci-dessus, entraîne :

- le non-versement de la subvention obtenue si toutes les autorisations administratives requises ne sont pas réunies,
- ou le reversement de la subvention au prorata du temps de maintien des engagements,
- et toute déclaration frauduleuse, entraîne l'annulation de la subvention et son reversement en intégralité.

2. Marseille Provence, ou son représentant, se réserve la possibilité d'exécuter des contrôles sur site à tout moment.

m'engage à restituer à la Métropole Aix Marseille Provence toute somme qui me serait réclamée en application des dispositions ci-dessus, sous peine de poursuites.

Fait à.....

Le.....

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Reçu au Contrôle de légalité le 11 mars 2019

**ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR
PROPRIÉTAIRE BAILLEUR**

Je soussigné(e), (nom, prénom).....

Domicilié(e).....

agissant :
- en mon nom propre
- au nom de :.....
- en tant que mandataire de :

(rayer les mentions inutiles)

certifie avoir pris connaissance du règlement d'attribution des aides approuvé par le Conseil de Territoire Marseille Provence du

m'engage à :

1. commencer les travaux, dans les 12 mois, et les achever dans les 36 mois ou 48 mois si je demande par écrit une prorogation, à compter de la date de décision de subvention accordée par Marseille Provence en Conseil.
2. - faire réaliser les travaux, tels que définis par le(s) devis annexé(s) par des professionnels du bâtiment, inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers.
- avoir reçu les autorisations administratives nécessaires pour les travaux, le versement des subventions correspondantes sera subordonné au respect des prescriptions émises dans ce cadre.
3. - présenter les factures correspondantes au devis approuvé acquittées et signées du fournisseur, avec une date, un numéro, la nature des fournitures et des prestations, et l'adresse des travaux.
- Permettre à Marseille Provence ou son représentant, avant le versement de l'aide, d'effectuer une visite de contrôle de la bonne exécution des travaux.
4. louer ou continuer à louer comme résidence principale, pendant une durée de 9 ans (neuf ans), à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux, le(s) logement(s) sis :
.....

admis au bénéfice de l'aide et dont je suis : propriétaire - mandataire *(rayer la mention inutile)*

5. - aviser Marseille Provence par lettre recommandée avec accusé de réception, de toutes modifications qui pourraient être apportées durant les 6 ans (six ans) au droit de propriété (vente totale ou partielle,...) ou à la destination/affectation du bien
- faire mentionner que « mes engagements s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire qui devra en avvertir Marseille Provence » dans l'acte de mutation.

reconnais être informé que :

1. le non-respect ou la rupture des engagements de 1 à 5 ci-dessus, entraîne :
●le non-versement de la subvention obtenue si toutes les autorisations administratives requises ne sont pas réunies,
●ou le reversement de la subvention au prorata du temps de maintien des engagements,
●et toute déclaration frauduleuse, entraîne l'annulation de la subvention et son reversement en intégralité.
2. Marseille Provence, ou son représentant, se réserve la possibilité d'exécuter des contrôles sur site à tout moment.

m'engage à restituer à la Métropole Aix Marseille Provence toute somme qui me serait réclamée en application des dispositions ci-dessus, sous peine de poursuites.

Fait à.....

Le.....

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Reçu au Contrôle de légalité le 11 mars 2019

**ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR
SYNDICAT DE COPROPRIETE**

Je soussigné(e), (nom, prénom).....

Domicillé(e).....

agissant pour la copropriété:.....

- en tant que Syndic habilité par (date et nature de l'acte) :.....

- en tant que mandataire habilité par (date et nature de l'acte) :

(Rayer les mentions inutiles)

certifie avoir pris connaissance du règlement d'attribution des aides approuvé par le Conseil de Territoire Marseille Provence du

m'engage à :

1. commencer les travaux, dans les 12 mois, et les achever dans les 36 mois ou 48 mois si je demande par écrit une prorogation, à compter de la date de décision de subvention accordée par le Conseil de Territoire de Marseille Provence.

2. - faire réaliser les travaux et les prestations, selon le(s) devis voté(s) par l'Assemblée générale de copropriété présentés à Marseille Provence ou son représentant, par des professionnels du bâtiment, inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers.

- avoir reçu les autorisations administratives nécessaires pour les travaux, le versement des subventions correspondantes sera subordonné au respect des prescriptions émises dans ce cadre.

3. - présenter les factures correspondantes au devis approuvé acquittées et signées du fournisseur, avec une date, un numéro, la nature des fournitures et des prestations, et l'adresse des travaux.

- Permettre à Marseille Provence ou son représentant, avant le versement de l'aide, d'effectuer une visite de contrôle de la bonne exécution des travaux.

reconnais être informé que :

1 le non-respect ou la rupture des engagements de 1 à 3 ci-dessus, entraîne :

- le non-versement de la subvention obtenue si toutes les autorisations administratives requises ne sont pas réunies,
- et toute déclaration frauduleuse, entraîne l'annulation de la subvention et le reversement de l'intégralité des sommes perçues

2. Marseille Provence, ou son représentant, se réserve la possibilité d'exécuter des contrôles sur site à tout moment.

m'engage à restituer à la Métropole Aix Marseille Provence toute somme qui me serait réclamée en application des dispositions ci-dessus, sous peine de poursuites.

Fait à.....

Le.....

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Reçu au Contrôle de légalité le 11 mars 2019

Annexe 4. Conditions de financement d'Action Logement

ActionLogement 					Date de mise à jour : 17/04/2019 - Document non contractuel
INTERVENTIONS POSSIBLES d'ACTION LOGEMENT DANS LE CADRE des OPAH et PIG					
Le logement doit être la résidence principale du propriétaire occupant ou du locataire					
	Descriptif	Taux	Durée	Montant	Observations
Propriétaire Occupant, salarié d'entreprises privées non agricoles de 10 salariés et plus - les pré-retraités sont assimilés aux salariés	Acquisition dans l'ancien	1%	maximum de 20 ans	Zone A et A bis : de 15000 à 25000€ Zone B1 : de 15000 à 20000€ Zone B2: de 7000 à 15000€ Zone C: de 7000 à 10000€	DPE compris entre A et D - maxi 30% du cout de l'opération - soumis à plafonds de ressources - Cumul possible avec prêt travaux après acquisition
	Agrandissement	1%	maximum 10 ans	maximum 10 000 €	construction d'au moins 14 m ² - soumis à plafonds de ressources - cumul prêt accession possible
	Amélioration de l'habitat -travaux de mises aux normes d'habitabilité, travaux prioritaires sur le batiment, économies d'énergie, amélioration de l'habitat et de la vie quotidienne, dépenses d'entretien , revetements de surfaces , travaux ouvrant droit à une subvention ANAH PO	1%	maximum 10 ans	maximum 10 000 €	déblocage des fonds sur présentation de factures de moins de 3 mois - Financement possible de charges de co-propriété sur des travaux indiqués en colonne C - versement au propriétaire ou au syndic de copro sur appel de fonds du syndic - soumis à plafonds de ressources- cumul prêt accession possible
	Travaux en faveur co-propriétés dégradées (avec plan de sauvegarde)	1%	maximum 10 ans	maximum 10 000 €	Tous travaux réalisés dans une co-propriété avec Plan de Sauvegarde ou OPAH -déblocage des fonds sur présentation de factures de moins de 3 mois -Financement possible de charges de co-propriété sur des travaux indiqués en colonne C - versement au propriétaire ou au syndic de copro sur appel de fonds du syndic - soumis à plafonds de ressources - cumul prêt accession possible
	Amélioration Performance Energetique (titres I et II arrêté du 30/3/2009 relatif à eco-ptz)	1%	maximum 10 ans	maximum 10 000 €	déblocage des fonds sur présentation de factures de moins de 3 mois - versement au propriétaire ou au syndic de copro sur appel de de fonds du syndic - soumis à plafonds de ressources- cumul prêt accession possible
	Travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au Handicap	1%	maximum 10 ans	maximum 10 000 €	déblocage des fonds sur présentation de factures de moins de 3 mois - versement au propriétaire ou au syndic de copro sur appel de de fonds du syndic - cumul prêt accession possible

Commission permanente du 20 sept 2019 - Rapport n° 57

Propriétaire bailleur louant à un salarié d'entreprise privée non agricole de 10 salariés et plus	Travaux en faveur co-propriétés dégradées (avec plan de sauvegarde ou OPAH)	1%	maximum 10 ans	maximum 10 000 €	Tous travaux réalisés dans une co-propriété avec Plan de Sauvegarde ou OPAH -déblocage des fonds sur présentation de factures de moins de 3 mois -Financement possible de charges de co-propriété sur des travaux indiqués en colonne C - versement au propriétaire ou au syndic de copro sur appel de fonds du syndic - soumis à plafonds de ressources
	Amélioration Performance Energetique (titres I et II arrêté du 30/3/2009 relatif à eco-ptz)	1%	maximum 10 ans	maximum 10 000 €	déblocage des fonds sur présentation de factures de moins de 3 mois - Financement possible de charges de co-propriété sur des travaux indiqués en colonne C - versement au propriétaire ou au syndic de copro sur appel de fonds du syndic - soumis à plafonds de ressources
	Visale	Gratuité			Garantie de paiement d'un locataire de moins de 30 ans (jusqu'au 31ème anniversaire) : quelle que soit sa situation professionnelle. De plus de 30 ans et salarié(e) d'une entreprise du secteur privé ou du secteur agricole (ou titulaire d'une promesse d'embauche) - La demande de garantie VISALE intervient : Jusqu'à 6 mois après la prise de fonction (hors CDI confirmé), Jusqu'à 6 mois après la mutation (changement de lieu de travail, dans la même entreprise ou le même groupe). Pendant la période d'essai d'un CDI Salariés en difficultés accompagnés par Action Logement Services Possibilité sur un bail mobilité
Futur Acquéreur - Propriétaire réalisant des travaux	Sercice d'ingénierie financière via une filiale Action Logement	Recherche des meilleures conditions financières		Conseils d'expert pour sécuriser votre projet. Etude personnalisée, optimisation du financement, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, accompagnement dans les démarches.	