



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**

**De Renouvellement Urbain (OPAH-RU) Volet Copropriétés Dégradées**

**Centre ancien La Ciotat**

**2018-2023**

**CONVENTION N° .....**

**SIGNEE LE ...../...../2017**

La présente convention est établie entre :

**L'État**, représenté par Monsieur Stéphane BOUILLON, préfet de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur.

Et dénommé ci-après « l'Etat ».

**et l'Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du Code de la Construction de l'Habitation (CCH).

Et dénommée ci-après « l'Anah ».

**La Métropole Aix Marseille Provence** par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) représentée par son président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, habilité par délibération du Conseil de Communauté du 29 mai 2017 et autorisé à signer la présente convention par délibération n° .....du ....., maître d'ouvrage de l'opération  
Et dénommée ci-après « la Métropole MAMP ».

**La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, représentée par Monsieur le Président de la Région, Monsieur Renaud MUSELIER, habilité par délibération du Conseil Régional en date du 29 mai 2017 et autorisé à signer la présente convention par délibération n° .....du .....,

Et dénommée ci-après « la Région ».

**Le Département**, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, autorisé à signer la présente convention par délibération n° .....du .....,

Et dénommé ci-après « le Département ».

**La Ville de La Ciotat** représentée par Monsieur Patrick BORÉ, Maire de La Ciotat, Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence des Bouches du Rhône autorisé à signer la présente convention par délibération n° .....du .....,

Ci-après désignée « la Ville ».

**La Caisse des dépôts** représentée par Monsieur Richard CURNIER Directeur Régional Provence Alpes Côte d'Azur.

**Action Logement Groupe**, association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, dont le siège social est sis 66 rue du Maine 75014 PARIS, déclarée à la Préfecture de Police de PARIS sous le numéro W751236716, et dont le numéro SIREN est le 824 581 623,

Représenté par Monsieur Lionel PICOLET et Madame Martine CORSO, respectivement Président et Vice-présidente du Comité Régional d'Action Logement en Provence Alpes Côte d'Azur, dûment habilités aux fins des présentes,

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 Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R. 313-19-1 III b), d), f), R. 313-19-1 II et R. 313-20-1 II,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le plan Départemental d'Action pour le Logement et Hébergement des Personnes Défavorisées (PDLHPD), adopté par le Conseil Départemental, le 25 mars 2016,

Vu la délibération n° 95 du 22 juillet 2011 et n° 167 du 29 octobre 2012 définissant les critères d'intervention Départementaux en OPAH,

Vu la délibération n° 2016-1091 du 16 décembre 2016 de la Région approuvant le cadre d'intervention régional en matière d'habitat et de logement,

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre la Métropole Aix Marseille Provence et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire et l'Anah,

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,

Il a été exposé ce qui suit :

<b>Préambule</b> .....	<b>7</b>
<b>Synthèse de l'étude pré-opérationnelle du centre ancien</b> .....	<b>10</b>
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application</b> .....	<b>15</b>
<b>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application</b> .....	<b>15</b>
1.1 Dénomination de l'opération .....	15
1.2 Périmètre et champs d'application .....	15
<b>Chapitre II – Contexte opérationnel et gouvernance de l'Opah-Ru</b> .....	<b>15</b>
<b>Article 2 – Contexte opérationnel</b> .....	<b>15</b>
<b>Article 3 – La Gouvernance</b> .....	<b>16</b>
<b>Chapitre III – Les Enjeux de l'Opération</b> .....	<b>16</b>
<b>Article 4 – Les Enjeux</b> .....	<b>16</b>
<b>Chapitre IV – Description du dispositif et objectifs de l'opération</b> .....	<b>17</b>
<b>Article 5 – Volets d'actions</b> .....	<b>17</b>
5.1 Volet urbain .....	18
5.2 Volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	18
5.2.1. Descriptif du dispositif .....	18
5.3 Volet copropriétés dégradées .....	21
5.4 Volet obligation ravalement de façades .....	21
5.5 Volet Energie et précarité énergétique – Programme « Habiter Mieux » .....	22
5.6 Volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat » .....	23
5.7 Volet foncier/immobilier .....	23
5.7.1. Multipropriétaires .....	23
5.7.2. Logement Vacant .....	23
5.7.3. Mono propriété .....	24
5.8 Volet social .....	25
5.9 Volet soutien commercial .....	26
5.10 Volet animation filière Bâtiment Travaux Publics .....	26
5.11 Volet insertion/emploi .....	26
<b>Article 6 – Actions d'accompagnement</b> .....	<b>27</b>
6.1 L'Alec .....	27
6.2 Organisme Associatif chargé de l'intermédiation locative .....	27
6.3 SACICAP de Provence .....	27
6.4 Caisse des dépôts .....	28
6.5 Action Logement .....	28
<b>Chapitre V – Objectifs quantitatifs de l'Opah-Ru – Financement des Travaux et de l'ingénierie</b> .....	<b>29</b>
<b>Article 7 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</b> .....	<b>29</b>
7.1 Objectifs quantitatifs de chaque partenaire .....	29
7.1.1 Echancier .....	29

7.2 Répartitions des objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties privatives	30
7.2.1 Propriétaires occupants	30
7.2.2 Propriétaires bailleurs	31
7.2.3 Autres actions	31
7.3 Objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties communes	31
7.3.1. Volet copropriétés dégradées - Aides aux syndicats de copropriétés	31
7.3.2. Autres travaux en parties communes	32

**Article 8 – Engagements financiers de chacun des partenaires en fonction des objectifs 32**

8.1 Règles d'application	32
8.2 Objectifs quantitatifs et financements de l'Anah	33
8.2.1 Propriétaires occupants	33
8.2.2 Propriétaires bailleurs	34
8.2.3 Financement de l'Anah au titre du programme « Habiter Mieux »	34
8.2.3.1 Règles d'application	34
8.2.4 Financement de l'Anah au titre de la prime de réduction de loyer	35
8.2.4.1 Règles d'application	35
8.2.4.2. Montants prévisionnels	35
8.2.5 Financement de l'Anah au titre de la prime d'intermédiation locative	36
8.2.6 Financement de l'Anah au titre de la prime réservation du public prioritaire	36
8.2.7 Finances de l'Anah au titre du volet copropriétés dégradées	36
8.2.7.1 Règles d'application	36
8.2.7.2 Montants prévisionnels	37
8.3 Objectifs quantitatifs et financements de la Métropole Aix Marseille Provence sur fonds propres	37
8.3.1 Règles d'application	38
8.3.2 Financement de la Métropole au titre du programme « Habiter Mieux »	38
8.3.3 Financement de la Métropole au titre de la prime de réduction de loyer	39
8.3.4 Aides aux travaux en parties communes	39
8.3.5 Financement de la Métropole au titre de l'aide à l'accession	40
8.3.6 Financement de la Métropole au titre de l'aide bail à réhabilitation	40
8.3.7 Montants prévisionnels	40
8.4 Objectifs quantitatifs et financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur	41
8.4.1 Règles d'application	41
8.4.2 Propriétaires occupants	42
8.4.3 Propriétaires bailleurs	42
8.4.4 Aides aux travaux en parties communes	43
8.4.5 Aides à la primo-accession	43
8.4.6 Montants prévisionnels	43
8.5 Objectifs quantitatifs et financements du Département des Bouches-du-Rhône	43
8.5.1 Règles d'application	44
8.5.2 Propriétaires occupants	46
8.5.3 Propriétaires bailleurs	46
8.5.4 Modalités d'engagements des aides départementales	47
8.5.5 Préfinancement des aides départementales aux travaux	47
8.5.6 Montants prévisionnels	47

8.6 Objectifs quantitatifs et financements de la ville de La Ciotat .....	47
8.6.1 Propriétaires occupants .....	48
8.6.2 Propriétaires bailleurs .....	49
8.6.3 Financement de la ville au titre du volet « Copropriétés dégradées » .....	49
8.6.4 Autres actions .....	50
8.6.5 Montants prévisionnels.....	50
8.7 Objectifs quantitatifs et financements d'Action Logement .....	51
8.7.1 Règles d'applications .....	51
8.7.2 Montants prévisionnels .....	52
<b>Article 9 – Synthèse des enveloppes prévisionnelles par partenaires .....</b>	<b>53</b>
<b>Article 10 – Engagements financier pour le suivi-animation de l'Opah-Ru (ingénierie) 53</b>	
10.1 Estimation des coûts hors taxe de l'équipe opérationnelle .....	53
10.2 Financement de l'équipe opérationnelle par la maîtrise d'ouvrage Métropole Aix Marseille Provence .....	53
<b>Chapitre VI – Pilotage, animation et évaluation .....</b>	<b>54</b>
<b>Article 11 – Conduite de l'opération .....</b>	<b>54</b>
11.1 Pilotage de l'opération .....	54
11.1.1 Mission du Maître d'ouvrage .....	54
11.1.2 Instances de pilotage .....	54
11.2 Suivi-animation de l'opération.....	55
11.2.1 L'équipe du suivi d'animation .....	55
11.2.2 Actions spécifiques .....	56
11.2.3 Contenu des missions .....	59
11.3 Modalité de coordination opérationnelle .....	60
11.4 Evaluation et suivi des actions engagées .....	60
11.4.1 Indicateurs de suivi des objectifs.....	60
11.4.2 Bilan et évaluation finale .....	61
<b>Chapitre VII – Communication .....</b>	<b>62</b>
<b>Article 12 – Communication .....</b>	<b>62</b>
<b>Chapitre VIII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....</b>	<b>63</b>
<b>Article 13 – Prise d'effet de la convention .....</b>	<b>63</b>
13.1 Durée de la convention.....	63
13.2 Révision et/ou résiliation de la convention .....	64
13.3 Transmission de la convention .....	64
<b>ANNEXES .....</b>	<b>65</b>
❶ Plafond des ressources .....	65
❷ Bilan de l'année 2016 Rénovation du Parc Privé Métropole Aix Marseille Provence .	66
❸ Logigramme .....	67
❹ Tableau récapitulatif des aides OPAH-RU.....	68
❺ Fiches prêts travaux Action Habitat .....	69

**CONVENTION OPAH-RU**  
**Requalification du Centre Ancien**

**Préambule**

La Ciotat, ville comptant 36 044 habitants fait partie de la Métropole d'Aix Marseille Provence créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 par le regroupement de 6 intercommunalités dont la Métropole de Marseille Provence à laquelle elle adhère jusqu'alors. Sa population a augmenté ces dernières années notamment en 2016 avec + 1000 habitants.

Après une période difficile liée à la fermeture des chantiers navals, on constate un renouveau économique (+8.8%) et une évolution sociologique (part d'ouvriers et d'employés qui diminue au profit des CSP+ et des professions intermédiaires). La Ciotat est donc un pôle économique dynamique.

Le Vieux La Ciotat représente environ 10 % de la population communale soit près de 3500 habitants, avec un profil spécifique - petits ménages (3 personnes par ménage) - forte proportion de personnes seules (56 %) et beaucoup de jeunes (moins de 26 ans), une part faible des + de 60 ans. L'analyse de la répartition par CSP montre une part plus élevée d'ouvriers et d'employés mais aussi de personnes sans activité professionnelle. A noter un fort écart entre les revenus les plus faibles et les plus élevés.

Avec une volonté publique de redynamiser son Centre Ancien, depuis septembre 2014, la commune de La Ciotat a engagé une démarche de requalification. L'objectif affiché est d'étayer une analyse fine et partagée de la situation du « Vieux La Ciotat ». Elle souhaite définir un programme d'actions de restructuration et de modernisation du quartier à mettre en œuvre durant les dix prochaines années, transformant ainsi le site historique en un pôle d'attractivité pour les résidents.

La régénération de la ville historique en un quartier totalement intégré à la centralité ciotadenne se fonde sur une stratégie globale élaborée à partir de 9 axes d'intervention :

- ① Un quartier urbain au cadre de vie doux et reliant, par son désenclavement grâce à la mise en relation des liaisons douces et l'aménagement des espaces publics,
- ② Une dynamique marchande par la mobilisation de commerces valorisant des produits de qualités reliés à un savoir-faire, au développement d'un art de vivre,
- ③ Une amélioration de l'accessibilité et du stationnement par la mise en place d'une zone bleue sur la voirie périphérique,
- ④ Une redynamisation de l'habitat,
- ⑤ Des services publics présents dans la ville ancienne,
- ⑥ Une sécurité renforcée marquée par l'ouverture de l'espace de proximité de la police municipale dans la rue des Poilus,
- ⑦ Le développement de manifestations emblématiques autour de l'art de vivre en organisant des manifestations et festivités reliées au quartier,
- ⑧ Le développement et la valorisation du patrimoine et des espaces culturels, sources d'attractivité et de découvertes,

⑨ Un accompagnement du tissu associatif et une concertation avec les habitants au sein des Ateliers du Vieux La Ciotat, espace de ressources pour un projet en mouvement avec de nombreux partenaires.

« Les Ateliers du Vieux La Ciotat », Maison du Projet qui a été ouverte début 2016, lieu d'information et de concertation, espace ressource à la disposition de tous les particuliers ou les professionnels, où l'ensemble des partenaires (MAMP, Urbanis, Les Compagnons Bâisseurs, Association de Médiation et d'Intervention Sociale et Solidaire, Agence Départementale d'Information sur le Logement, l'Agence Locale de l'Energie et du Climat) se réunit pour informer, accompagner et travailler sur le projet de rénovation urbaine du Vieux La Ciotat.

L'élaboration d'un projet urbain global et la définition des actions à mettre en œuvre pour la réalisation de ce projet a été confié au groupement Le Creuset Méditerranée/Seba Méditerranée/Cabinet Lieux dits.

L'étude s'appuie sur l'analyse des données statistiques INSEE, DGFIP (ville), cartographiées, des entretiens avec des acteurs professionnels et institutionnels, une enquête sur le terrain portant sur les immeubles ciblés et un bilan des actions des OPAH précédentes.

Ainsi le diagnostic sur la thématique « Habitat » donne à voir un territoire très contrasté comprenant des logements très bien réhabilités répartis essentiellement en bord de mer et des îlots d'habitat dégradé, à très dégradé situé au cœur du « Vieux La Ciotat ». Une forte concentration de la vacance y est comptabilisée. Un parc marqué par la prédominance logique d'appartements dont la majorité est en locatif, de typologie studio (16,4%) - 2 pièces (40 %) - 3 pièces (30,7 %).

Le volet habitat du projet de requalification du Centre Ancien prévoit 3 axes de mobilisation forte :

### **1° Traitement d'îlots dégradés par recyclage foncier**

Dans un premier temps trois îlots très dégradés ont été repérés à traiter en priorité par un recyclage foncier volontariste par l'action publique. Des projets forts de démolition reconstruction ou réhabilitation sont à l'étude pour créer un levier de mobilisation (cf. Îlots Renan – Castel – Porte des temps – annexe 1).

Une stratégie de recomposition d'îlots plus ambitieuse sera poursuivie dans le cadre d'une concession d'aménagement. Une étude pré-opérationnelle devra être mise en œuvre afin de localiser les sites à enjeu.

Cette stratégie d'intervention sera accompagnée par des politiques publiques incitatives et coercitives.

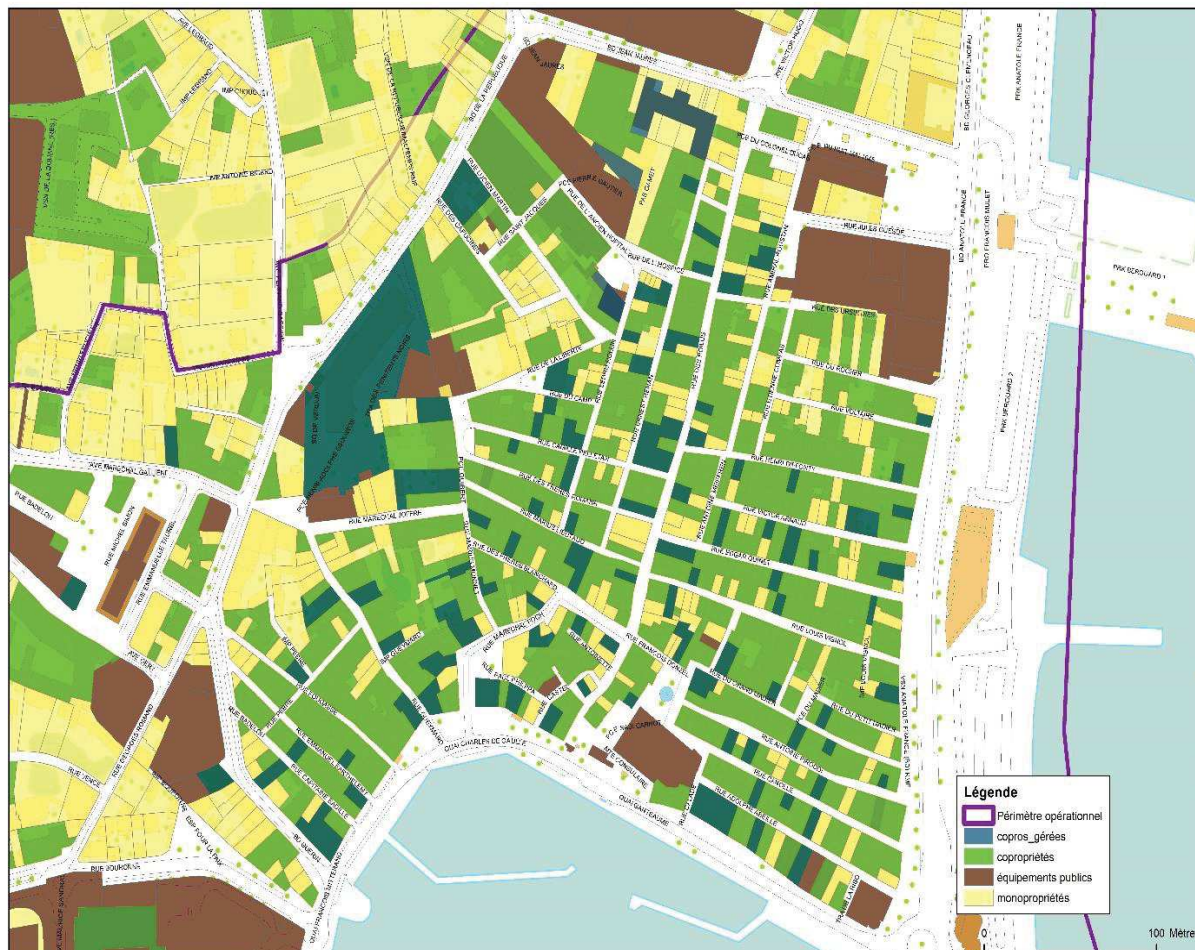
### **2° Aide à l'organisation des Copropriétés**

La mise en place des copropriétés du Vieux La Ciotat sera aidée par un « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés » (POPAC) qui devrait intervenir début 2018 pour une durée de 3 ans.



S'agissant d'un centre très ancien où la plupart des immeubles (80 %) ont été édifiés avant 1900, il est très fréquent que ces copropriétés ne soient pas organisées (moins de 20 % sont gérés par un syndic).

### REPERAGE DES COPROPRIETES/MONOPROPRIETES



Une enquête dans quelques immeubles tests du centre a permis de découvrir des situations de dégradation et de blocage liées à cette inorganisation (petite taille de ces copropriétés, méconnaissance des propriétaires de leurs obligations et droits et de la réglementation, de l'absence ou de l'inadaptation des Etats Descriptifs de Division (EDD) et donc de la répartition des tantièmes). Ces blocages peuvent conduire à une plus forte dégradation du bâti et notamment des parties communes.

L'équipe d'animation du POPAC est destinée à repérer et rencontrer les copropriétés en difficulté pour :

- les accompagner dans une démarche d'organisation et de gestion,
- les former à leurs droits et devoirs en termes de copropriétés,
- les aider à s'organiser, définir les millièmes, établir les contrats obligatoires de gestion (assurance ...),
- réaliser un plan de travaux à mener par ordre d'urgence,
- les guider vers l'équipe d'OPAH-RU pour trouver les financements et réaliser les travaux.

L'organisation de la copropriété et une bonne gestion de celle-ci revalorise le patrimoine, incite à l'arrivée de nouvelles populations et favorise l'intégration des populations en place. Ce POPAC permettra un travail très en amont pour enrayer la dégradation des copropriétés et participer ainsi au renouveau durable du Vieux La Ciotat.

### **3° Mise en place d'un dispositif incitatif d'aide à la réhabilitation**

Par la création d'une OPAH-RU.

Une politique incitative dynamique est à mettre en place afin de faciliter l'organisation des travaux de réfection de l'habitat pour la lutte contre l'habitat indigne.

Cette OPAH « nouvelle génération » devra s'inscrire dans un programme d'accompagnement mais aussi « d'aller-vers », elle devra adapter les aides au plus près des résultats du diagnostic établi par l'étude pré-opérationnelle et permettre d'intégrer le centre ancien dans la démarche d'un parcours résidentiel.

Elle doit développer l'aménagement de logements plus spacieux par des aides au jumelage, des primes de sortie de vacance, proposer les modalités d'une amélioration thermique et fonctionnelle, développer des aides à la copropriété pour les travaux en parties communes, aide à la mutabilité pour le traitement des pieds d'immeubles.

## **Synthèse de l'Etude Pré-Opérationnelle du centre ancien**

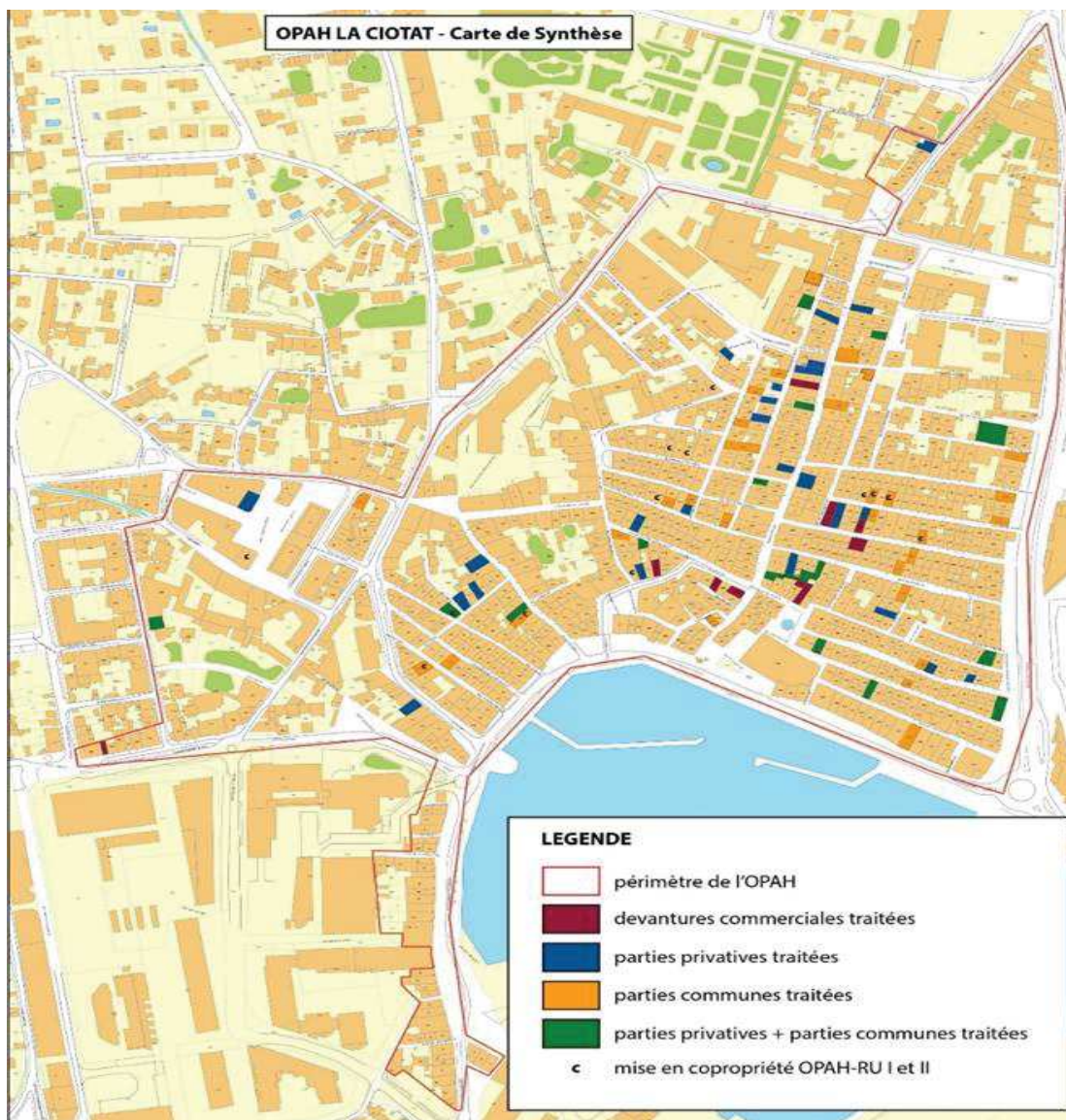
Les objectifs de la dernière OPAH-RU qui s'est terminée en 2015, n'ont été que partiellement atteints.

Près de 70 % pour les toitures et les façades, 50 % pour les cages d'escaliers, 30 % pour le traitement des devantures commerciales.

Les PO (21) ont davantage été bénéficiaires des aides pour des travaux de réhabilitation que les PB (11), ceci est très certainement dû aux revenus modestes voire très modestes des PO.

Seulement 14 sur 60 copropriétés ont bénéficié de la prime pour leur organisation. Cette prime n'était attribuée que pour des copropriétés engageant des travaux dans les parties communes. Ce dernier point a été bloquant et le délai de mise en copropriété trop long au regard de la durée de l'OPAH RU. Un gros travail reste à entreprendre pour l'organisation des copropriétés.

Le PRI et la procédure liée n'ont pas été menés au bout. Un bilan mitigé s'expliquant par le fait que tous les outils n'étaient sans doute pas mis en place et notamment les outils coercitifs.



#### ♦ Volet Urbain

Le Centre Ancien compte aujourd'hui, des quartiers déjà rénovés et appréciés (Saint Jacques, Source du Pré). La ville accentue l'offre de service à la population avec l'ouverture depuis 2013 de plusieurs services publics de premier plan, à savoir, une médiathèque, un point d'accès au droit, un pôle ressource habitat un relai assistante maternelle un commissariat de proximité ainsi qu'une maison de la cohésion sociale.

L'espace public commence à être rénové et piétonnisé, l'amélioration de l'accessibilité du quartier dans la ville est-elle à développer.

#### ♦ Volet Repérage et Traitement des situations d'insalubrité et d'indécence

L'enquête pré-opérationnelle a mis en évidence des logements qui peuvent être qualifiés d'indignes ou de très dégradés, près de 30 % des logements du périmètre sont classés en catégorie 7 voire 8, soit 1271 logements réputés dégradés et à classer dans la catégorie des logements indécents, appelant la réalisation de travaux.

On notera que les signalements relevant du Règlement Sanitaire Département des Bouches-du-Rhône sont le plus souvent suivi d'effet, mais l'état global du logement ou de l'immeuble reste déficient.

A raison, de 70 à 80 demandes recensées annuellement sur la ville avec une quarantaine par an pour le centre ancien, le service d'hygiène de la ville intervient de manière très régulière pour des visites à la demande d'occupants ou sur des signalements de riverains en cas de risque extérieur (gouttières décrochées, cheminée ou tuelles tombantes).

Dans la plupart des cas suite à ces signalements, lorsque les désordres incombent au propriétaire, celui-ci met en place une réparation.

Mais elle reste circonscrite à l'objet précis du signalement, sans s'inscrire dans une amélioration d'ensemble de l'état de l'immeuble ou du logement.

#### ♦ **Volet Copropriétés**

Malgré la taille réduite des immeubles (3 à 6 logements/immeuble) la plupart sont des copropriétés : 60 % environ.

L'inorganisation et le fonctionnement des micros copropriétés sont des freins importants au bon entretien des immeubles, peu de gestion organisée avec ou sans syndic.

En conséquence il apparaît très nettement que les problèmes de gestion cumulés à des statuts d'occupation différents (500 résidences secondaires) sont des facteurs d'accroissement des difficultés rencontrées à engager des travaux de plus en plus lourds avec le temps.

#### ♦ **Volet Vacance**

Forte vacance résidentielle, près de 30 %, représentant la moitié des logements vacants de La Ciotat. Elle s'explique par l'état de certains logements, les blocages au sein des copropriétés, les successions non réglées.

#### ♦ **Volet Social**

L'enquête sociale a mis en valeur une structure de l'occupation et de l'offre à dominante locative, les logements sont majoritairement de petites tailles, les occupants sont en partie des jeunes.

Il est à noter également une part importante de personnes seules, ayant des revenus tous éligibles à un logement social et même quelques cas de très faibles revenus. Les actifs dominant cependant. Ils paient d'autant plus cher que leurs logements est petit.

Quant aux propriétaires, les 2/3 ont plus de 50 ans dont 1/3 de retraités.

Plus de la moitié des logements sont des T1/T2, les nouveaux résidents recherchent plutôt des T3.

On compte seulement 135 logements sociaux dans le centre ancien répartis entre 3 bailleurs.

Dans la mesure où il n'y a pas de mandat de gestion locative, le parc social privé conventionné c'est peu développé lors des précédentes OPAH.

Les propriétaires qui pour l'obtention des aides Anah sont passés en loyer conventionné, n'ont pas été suivis dans le temps (lors d'un changement de locataire).

Parmi les demandeurs de logements sociaux recensés par le service logement en 2015, 191 ménages résident dans le périmètre du centre ancien. Cela démontre aussi que ces occupants ne sont pas satisfaits de leur logement actuel.

### RECENSEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX EN CENTRE ANCIEN



#### ◆ Volet Energie

Avec l'augmentation de l'énergie, la précarité énergétique (plus de 10% du budget du foyer consacré à l'énergie) touche de plus en plus de ménages. L'objectif est d'améliorer la performance thermique des habitations plutôt que d'aider les ménages en difficulté à payer leurs factures d'énergie.

On constate un besoin de sensibilisation des propriétaires aux économies d'énergie et d'accompagnement dans le cas de précarité énergétique, les immeubles ne sont pas ou très peu isolés et les parties communes des immeubles en copropriétés sont dégradées.

Des travaux sur le clos et le couvert sont à envisager au vue d'une amélioration significative de la performance énergétique des bâtiments du centre ancien.

La majorité des biens ne dispose pas de chauffage performant.  
Les travaux devront être réalisés selon une approche globale de l'immeuble afin de résoudre au mieux les nombreux dysfonctionnements observés.

♦ **Volet Immobilier et Foncier**

L'analyse de l'état des propriétés a permis de calibrer des enjeux en matière de stratégie immobilière et foncière. Des immeubles en mono propriétés ont été repérés, ils sont fréquemment en mauvais état en dépit de leurs rentabilités locatives et parfois peu occupés. Une attention particulière sera à apporter auprès de ces propriétaires.

♦ **Volet Patrimoine et Environnement**

Un site remarquable, paysage urbain méditerranéen, un site à échelle humaine, le village d'origine Préservé. Périmètre soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France. Une trame urbaine et un site où la typologie et les matériaux naturels sont particuliers (enduit, terre cuite, bois etc...).

♦ **Volet Economique**

L'étude a permis de constater que le secteur est doté de nombreux commerces de proximité en perte d'attractivité.

La recherche d'une spécificité Ciotadenne alliant art de vivre et environnement authentique, les animations culturelles de rues, la valorisation du patrimoine et des espaces publics, constituent les potentialités pour le commerce de demain.

L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées constituera l'un des outils essentiel à la réhabilitation du Centre Ancien et s'inscrira naturellement dans les dispositifs déjà mis en place tel que le POPAC et le recyclage foncier.

L'action doit porter sur une incitation des propriétaires notamment pour améliorer et requalifier leur bien dans le sens de l'intérêt commun. L'OPAH-RU permettra de conduire dans la durée et de manière organisée, un programme d'actions fortes de requalification et de restructuration de l'habitat et du cadre de vie pour combattre les fragilités sociales, assurer des conditions de vie décentes à la population demeurant sur place et accéder à un objectif de mixité sociale résidentielle.

Au vu de cette synthèse les orientations sont donc :

- La résorption des situations d'indignité et la lutte contre l'indécence,
- L'amélioration de la performance énergétique des logements et la réduction de dépenses des logements des ménages,
- Le maintien dans leur logement des propriétaires occupants,
- La maîtrise du phénomène inflationniste dans le parc locatif via le développement d'une offre locative à loyer maîtrisés et en priorité conventionnée,
- La production d'une offre de logements adaptés aux besoins des ménages, notamment en termes de typologie et de superficie des biens (regroupement de logements, mutabilité),
- La requalification complète et globale du parc d'immeubles et notamment du parc d'immeubles collectifs (travaux en parties communes, traitement des pieds d'immeubles)
- La lutte contre la vacance.

**A l'issu de ce constat, il a été convenu ce qui suit :**

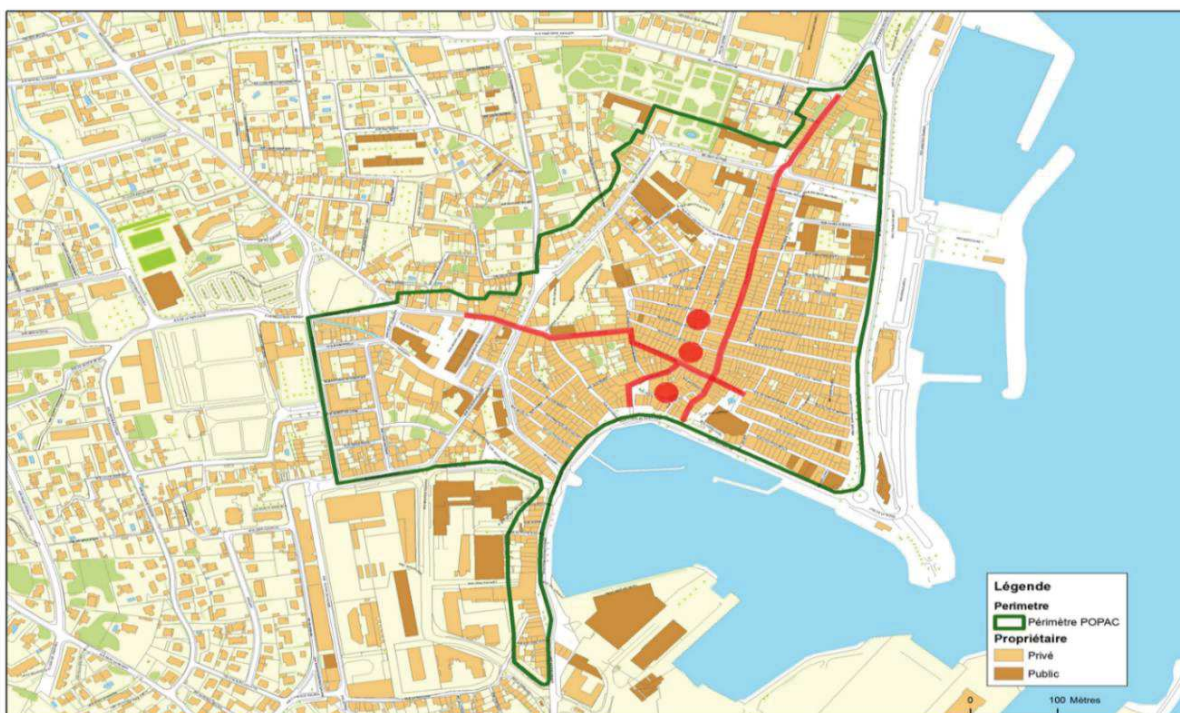
## **CHAPITRE I – Objet de la convention et périmètre d’application**

### **Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application**

#### **1.1 Dénomination de l’opération**

La ville de La Ciotat, la Métropole Aix Marseille Provence, l’Anah, le Département et la Région décident de mettre en place une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat de Renouvellement Urbain à volet « Copropriétés Dégradées » sur le Centre Ancien de la ville de La Ciotat.

#### **1.2 Périmètre et champs d’intervention**



L’opération programmée est applicable sur le secteur du Centre Ancien de la ville dont le périmètre est ci-dessus défini avec une obligation de réhabilitation de façade au sein du secteur prioritaire composé des rues commerçantes, des Ilots prioritaires (surlignés en rouge) et de la façade maritime du Vieux Port.

## **CHAPITRE II – Contexte opérationnel et gouvernance de l’OPAH-RU**

### **Article 2 – Contexte opérationnel**

Comme indiqué en préambule, cette OPAH s’inscrit dans un projet urbain global de redynamisation avec un programme d’action de restructuration et de modernisation du quartier pour reconquérir le Centre Historique tout en l’adaptant à la vie d’aujourd’hui et préserver la mémoire collective de la ville.

Ce projet s'appuie sur de 4 axes (espaces publics – attractivités – accessibilité/mobilité et l'habitat) qui vont mutuellement favoriser la construction d'un quartier d'habitat modernisé relié à un espace public attractif.

L'OPAH-RU vient en complément d'autres dispositifs tels que :

- Le réaménagement des espaces publics mené en concertation avec la ville de La Ciotat, la Métropole Aix Marseille Provence et le Conseil Départemental,
- Le traitement d'îlots dégradés en renouvellement urbains (Îlots Castel/Renan et Porte des Temps), et la préparation d'une nouvelle concession d'aménagement pour d'autres îlots en repérage,
- La mise en place d'un POPAC visant à préparer l'assemblage des copropriétés,
- L'accompagnement des commerces et de l'artisanat du Centre Ancien (dossier FISAC).

### **Article 3 - La Gouvernance**

Le but étant de passer d'un traitement de dossier logement à une lecture de contextes qui s'élargissent à l'immeuble, à ses prolongements extérieurs et potentiellement à l'îlot urbain pertinent.

Une réflexion sera menée afin de conforter la gouvernance de l'OPAH-RU par le projet de rénovation urbaine intégrée mis en œuvre sur le Vieux La Ciotat.

Une animation territoriale, à la fois du projet de rénovation urbaine et du pôle Ressource Habitat sera porté en régie par la métropole. Cette équipe dédiée permettra de traiter les dossiers à partir d'un diagnostic partagé élargi qui intègre le logement dans l'immeuble avec une lecture autour des parties communes extérieures et bien sûr de l'environnement urbain.

Un comité de suivi partenarial mensuel réunissant le chef de projet rénovation urbaine, le chef de projet habitat, les partenaires du pôle ressource ainsi que les équipes du POPAC et de l'OPAH-RU permettra de co-construire le diagnostic partagé des situations pour en faciliter ainsi le traitement le plus global et cohérent possible.

Cette OPAH-RU intervient au sein d'un logigramme (cf. : annexe n° 3) partenarial porté collégalement par la Métropole, la Ville ainsi que l'ensemble des partenaires institutionnels fédérés au sein du projet urbain.

## **CHAPITRE III – Les enjeux de l'opération**

### **Article 4 - Les enjeux**

Les enjeux retenus pour cette OPAH résultent d'une stratégie générale d'intervention qui vise une réhabilitation pérenne des immeubles. L'accent étant mis sur la réhabilitation des parties communes.

Les enjeux opérationnels se déclinent autour d'axes forts :

- Faciliter l'organisation des travaux de réfection des logements pour traiter les situations d'habitat indigne et lutter contre la vacance,
- Proposer les modalités d'une amélioration thermique et fonctionnelle pour renforcer le confort de l'habitat,



- Favoriser le parcours résidentiel en développant l'aménagement de logements plus spacieux (jumelage d'appartements et prime à l'accession),
- Développer des aides à la copropriété pour les travaux en parties communes en incluant le traitement des pieds d'immeubles, sur des copropriétés repérées par l'équipe du POPAC après passage en commission où l'ensemble des intervenants feront une analyse selon quatre critères retenus : l'état du bâti, des finances, l'organisation et l'occupation,
- Favoriser les réhabilitations de qualité et la mise en valeur du patrimoine,
- Intervenir sur les façades autour de secteurs prioritaires,
- Inciter l'arrivée de nouveaux propriétaires occupants afin de passer d'un quartier subi à un quartier choisi.

#### **Chapitre IV – Description du dispositif et objectifs de l'opération**

Les objectifs qualitatifs visés sont à la fois d'ordre économique, social, sanitaire, environnemental et architectural et s'inscrivent aussi bien dans le court que dans le long terme.

Quels que soient les localisations, les tailles ou les statuts d'occupation des logements, l'opération a pour but d'inciter le maximum de propriétaires, à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires afin que les logements qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils mettent en location offrent toutes les conditions voulues, de confort, de sécurité, d'hygiène et d'économies de charges.

Cette ambition affirmée inclut la ferme volonté de s'attacher à :

- Eradiquer les situations d'indignité et lutter contre l'indécence par le biais d'une intervention foncière et au travers d'un programme de réhabilitation conséquent,
- Garantir une réhabilitation pérenne et de qualité grâce à des dispositifs financiers adaptés,
- Assurer la mixité sociale et générationnelle en favorisant le maintien sur place des habitants et l'installation de nouvelles populations,
- Améliorer les conditions de maintien des propriétaires occupants,
- Lutter contre la vacance,
- Maîtriser le phénomène inflationniste des loyers, proposer des logements locatifs de qualité et adaptés aux besoins de la population,
- Diversifier l'offre de logements en faveur des familles (logements de grande taille),
- Diminuer les déperditions et les consommations énergétiques,
- Requalifier de manière durable le parc d'immeubles collectifs : parties communes et parties privatives, en copropriétés et mono propriétés,
- Mettre fin aux dysfonctionnements urbains les plus prégnants détériorant la qualité urbaine du centre-ville et réinvestir des sites en vue de la création d'une offre de logements neufs au sein d'un tissu urbain réaménagé, offre adaptée aux besoins de la population.

#### **Article 5 – Volets d'actions**

Une OPAH avec un volet renouvellement urbain doit intégrer les éléments suivants et le prestataire sera chargé de coordonner l'ensemble de ces éléments pour conseiller et guider dans cette réflexion.

## 5-1 Volet Urbain

Le renouveau de l'attractivité du Vieux La Ciotat passe forcément par une action de la part de la commune et de la métropole sur le cadre urbain, (voir annexe plan d'action).

Les orientations majeures de ce projet urbain, pour tendre vers une qualité d'habiter, concerne les thématiques suivantes : la restauration patrimoniale, l'amélioration de l'habitat, les espaces publics requalifiés et la dynamique des commerces de centre-ville, les équipements, la gestion urbaine de proximité, la piétonisation mais aussi sur le vivre ensemble.

Les espaces publics ont pour vocation d'être un lieu de rencontre des habitants et le lien structurant de la ville, leur requalification est essentielle.

L'attractivité du Vieux La Ciotat doit toutefois être confortée par des interventions sur le cadre bâti pour inciter à la réhabilitation, notamment sur trois îlots dégradés, repérés comme étant les plus fragilisés où le recyclage foncier volontariste par l'action public est priorisé. Il s'agit ici de recomposer en partie la trame urbaine et de permettre la création d'îlots résidentiels attractifs.

Voici les 3 premières opérations enclenchées.

- Ilot Renan : le projet consiste à la réhabilitation concernant huit parcelles références AD n° 191-192-193-194-195-196-197 avec une réhabilitation de l'immeuble de la parcelle AD n° 211 et une démolition reconstruction sur les autres parcelles permettant la création d'un espace public qui aérera ce quartier en damier très dense. Ce projet permettra la création d'une offre de logements neufs. Une intervention sur les façades et pieds d'immeubles de tous les bâtiments avoisinant s'en suivra.
- Porte des temps : afin de désenclaver le quartier en damier ci-dessus mentionné en favorisant son accès, ce projet prévoit la création d'un passage sous immeuble, afin de prolonger la dynamique du Port Vieux. Les parcelles AD n° 252-254-370 sont concernées avec une partie réhabilitée et une autre en démolition reconstruction afin de proposer des logements adaptés et bien éclairés.
- Ilot Castel : l'opération est située dans le centre historique du XV<sup>ème</sup> siècle de la ville, il se situe à l'angle de la rue Castel et la rue Philippa. Elle consiste en la restructuration d'un îlot composé de deux parcelles AD n° 290 et 371 située en zone UA1 d'une surface d'environ de 688 m<sup>2</sup>, l'îlot est dense la démolition reconstruction permettant d'améliorer son habitabilité par la création d'un vrai cœur d'îlot composé d'un jardin permettant aux riverains de s'éclairer et de disposer d'un espace commun. Au-delà de ces trois îlots d'autres seront à repérer au cours de l'OPAH-RU afin de préfigurer une nouvelle concession d'aménagement.

## 5.2 Volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

### 5.2.1. Descriptif du dispositif

#### ▪ **Insalubrité et péril**

La Métropole Aix-Marseille Provence et la ville de La Ciotat s'engagent dans une politique active sur le parc privé qui passe en particulier par la lutte contre l'insalubrité et les situations de péril avec l'ensemble des partenaires du pôle ressource habitat.

Le traitement de l'insalubrité s'effectuera selon plusieurs phases :

- L'opérateur réalisera un diagnostic des logements et immeubles (social, technique et financier), avec proposition d'orientation procédurale (travail incitatif, mise en œuvre de procédures), lorsque cela n'a pas déjà été réalisé,
- En cas de présomption d'insalubrité le Service Hygiène de la ville de La Ciotat et l'ARS seront immédiatement saisi afin que les procédures soient enclenchées en parallèle à la procédure incitative qui suivra son cours,
- La mise en œuvre des orientations se fera en commission de travail « logements indécents » rassemblant l'ensemble des partenaires associés, qu'il s'agit de partenaires techniques (Agence Régionale de la Santé, Service Communal d'Hygiène, l'ADIL, la CAF, la DDTM, Les Compagnons Bâisseurs,...) ou de partenaires sociaux (Maisons des Solidarités Départementales, Centre Communal d'Action Sociale, Association d'Insertion par le logement),
  - Toutes les actions accompagnant l'engagement d'une procédure coercitive seront mises en œuvre en amont de la prise de l'arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité,
  - L'opérateur accompagnera les propriétaires pour la mise en œuvre des travaux, ainsi que les occupants pour veiller au respect de leurs droits locatifs.

Le traitement des situations de péril sera piloté par les services de la ville de La Ciotat, chargés d'effectuer le diagnostic technique, la mise en œuvre des procédures de péril et le suivi de leur exécution.

Sans préjuger d'une possibilité substitutive de la Commune en cas de carence des propriétaires, l'opérateur mettra tous les moyens dont il dispose pour assister le propriétaire dans la réalisation de travaux et veiller au respect du droit des occupants.

#### ▪ **Saturnisme**

En lien avec les services de l'ARS et la référente Santé Habitat de l'Association Développement Action Insertion « l'ADAI », l'opérateur aura les missions suivantes :

- Informer les propriétaires, les copropriétaires et les locataires, gérants et syndic des conséquences pour la santé des risques d'accessibilité des peintures au plomb et sur leurs droits et responsabilités pénales,
- Encourager les propriétaires de logements construits avant 1949 à procéder au diagnostic de présence de plomb avant de réaliser les travaux,
- Informer les propriétaires sur les mesures de protection à prendre, donner les conseils techniques nécessaires,
- Veiller à la coordination entre les travaux « plomb » et les travaux de sortie d'insalubrité afin d'aboutir à une véritable rénovation du logement,
- Mobiliser les financements existants pour les travaux d'éradication du plomb,
- Informer les propriétaires sur leur obligation d'héberger temporairement les familles en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties commune,
- Inciter les occupants au dépistage sanguin des enfants de moins de six ans et les diriger vers la permanence de la référente santé habitat de l'ADAI aux Ateliers du Vieux La Ciotat.

Chaque fois que des travaux envisagés dans des immeubles antérieurs à 1949 seront susceptibles de dégager des quantités importantes de poussières de peinture de plomb, il sera procédé à un diagnostic préalable et demandé les protections nécessaires pour tous travaux engagés par les propriétaires.

▪ **Carence des propriétaires**

En cas de carence des propriétaires, la commune, conformément aux pouvoirs de police du Maire, pourra se substituer à eux (un fond de roulement pour travaux exécutés d'office est prévu à cet effet).

Lors de cette substitution, les services municipaux en lien avec l'opérateur, mobiliseront également des financements auprès de l'Anah.

Si la Commune réalise des travaux d'office, elle engagera vis-à-vis du propriétaire défaillant toute action lui permettant d'obtenir le remboursement des frais engagés, notamment par voie de saisie si nécessaire.

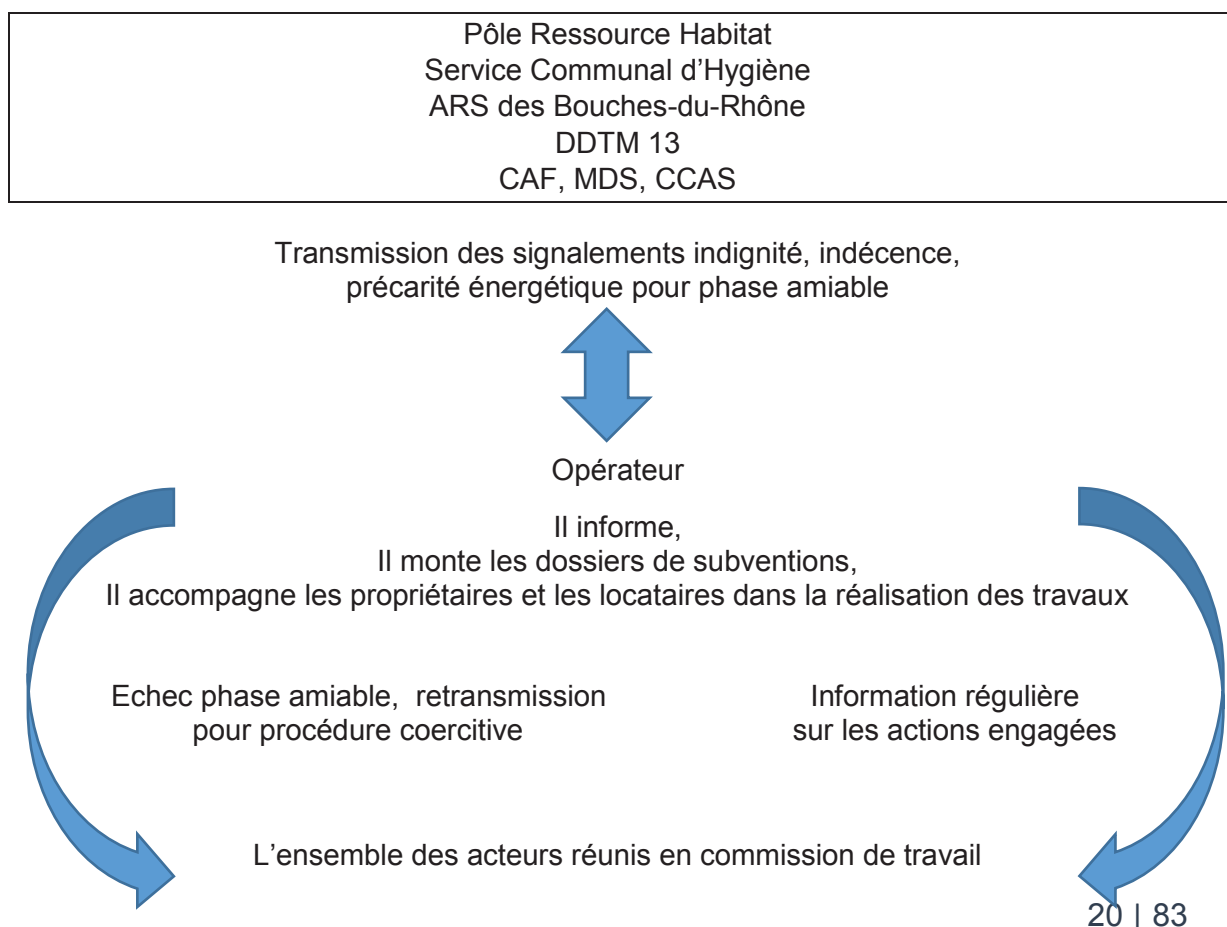
▪ **L'indécence**

En présence de situations témoignant d'une infraction au Règlement Sanitaire Départemental des Bouches-du-Rhône « RSD » ou de non-respect des normes de décence, pour lesquelles le propriétaire n'entend pas réaliser de travaux, il s'agira pour le Maire, au titre de ses pouvoirs de police, d'adresser une injonction au propriétaire récalcitrant, assortie d'un délai de réalisation de travaux.

Pour les allocataires CAF un travail collaboratif permettra d'utiliser un levier coercitif supplémentaire.

Enfin le locataire sera accompagné par l'ADIL pour une orientation vers les tribunaux.

**SCHEMA GLOBAL DE REMONTÉE DES SIGNALEMENTS**



### **5-3 Volet copropriétés dégradées**

Les copropriétés constituent le noyau dur des situations à traiter et nécessitent de ce fait une attention particulière dans le cadre du présent dispositif. L'organisation des copropriétés est donc un préalable à toute mise en œuvre de travaux car aider la mise en place de professionnels, aider les financements des procédures utiles (contentieux contre les débiteurs notamment) représente un accélérateur de travaux certain à moindre coût en deniers publics.

La mise en place du POPAC au préalable de l'OPAH-RU voit là tout son intérêt par l'information et la formation sur la notion de copropriété, la mise en place d'un état descriptif et d'un règlement et par un volet de soutien aux propriétaires prêts à jouer le rôle de syndic bénévole.

L'enjeu du dispositif à traduire en actes efficaces tient donc à la fois à la double nécessité de faire que d'une part, ces copropriétés trouvent en matière de gestion un fonctionnement satisfaisant et que d'autre part, les travaux d'amélioration des parties communes soient effectués quels que soient les cas de figure et donc les situations de blocage potentielles (copropriétés composées exclusivement de bailleurs, de bailleurs majoritaires et de propriétaires occupants, de propriétaires de résidence secondaire).

Il est envisagé de verser une aide aux travaux des parties communes directement au syndicat de copropriétaires.

Pour cela une commission permettra à l'ensemble des intervenants de faire une analyse des copropriétés présentées par l'équipe POPAC selon quatre critères retenus :

- L'état du bâtiment,
- Ressources financières des copropriétaires,
- L'organisation de la copropriété,
- L'occupation de la copropriété.

### **5-4 Volet obligation ravalement de façades**

Bien vivre en ville est un enjeu fondamental de nos sociétés toujours plus urbaines. L'entretien des façades des immeubles est une composante essentielle à cette qualité de vie. Il permet la bonne conservation des immeubles ainsi que l'embellissement de notre environnement urbain.

Avec le projet de restructuration du Vieux La Ciotat, l'obligation façades doit donner une nouvelle impulsion à l'embellissement de ce secteur en cohérence avec les nouveaux aménagements de l'espace public.

Outre la mise en valeur du patrimoine, il s'agit d'inciter progressivement à un entretien durable des immeubles plutôt qu'à de lourds travaux de restauration.

Des secteurs prioritaires sont définis dans le périmètre de l'OPAH-RU, composé du Vieux Port, des rues commerçantes (rues des Poilus, François Donzel, rue des Frères Blanchard, rue A. & G. Arnoux, rue Maréchal Foch, rue Maréchal Joffre, rue Maréchal Gallièni et Place Evariste Gras) et des îlots à recyclage foncier.

L'obligation visera les immeubles qui n'ont pas été ravalés au cours des dix dernières années et dont l'état nécessite une intervention.

Les listes des immeubles seront établies par arrêtés municipaux.

Des aides renforcées seront apportées et l'équipe proposera une assistance technique fondée sur un diagnostic préalable pour connaître les matériaux de façade et l'état d'entretien exact du bâti. Ce travail permettra de mettre en œuvre les techniques de ravalement les mieux adaptées.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra également à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser la mise en œuvre de procédures coercitives.

### **5-5 Volet énergie et précarité énergétique - Programme « Habiter Mieux »**

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

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention Etat/Anah du 14 juillet 2010 et le décret 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART).

L'équipe devra assurer la promotion auprès des propriétaires de la réalisation de travaux de qualité amenant à des économies de charges.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, l'équipe devra, en lien avec l'ALEC, définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergie et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, l'installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, la création de ventilation, le remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise à la terre, l'installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable et.).

L'équipe apportera une assistance technique fondée sur le diagnostic préalable et le plan d'action suivant :

- Réalisation d'une évaluation technique et énergétique du logement (date de construction, surface et nombre de pièces, diagnostic technique et énergétique, etc.). L'équipe devra en particulier réaliser des Diagnostics de Performance Energétique (DPE), avant travaux et réaliser l'évaluation énergétique projetée sur la performance thermique escomptée après travaux,
- Un appui et des conseils seront proposés aux propriétaires : l'établissement d'un scénario de travaux, en cohérence avec les besoins et les ressources du ménage, une aide à l'élaboration du projet et au montage du dossier financier,
- L'élaboration d'un bilan d'amortissement simplifié du coût des travaux au vu des subventions, des primes perçues et des économies réalisées au quotidien sera effectuée,
- Puis, si les travaux réalisés sont différents du projet initial, il sera nécessaire de réaliser un nouveau DPE,
- Accompagnement des propriétaires dans les pratiques d'utilisation des nouveaux systèmes mis en œuvre (notamment pour les travaux d'isolation thermique, éradication des modes de chauffage polluants et inefficaces) : préconisations en termes d'accompagnement et de bonne utilisation du logement et de ses équipements.

## **5-6 Volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat »**

L'allongement de l'espérance de vie entraîne une augmentation de la population âgée qui aspire généralement à rester le plus longtemps possible dans son logement.

Il s'agit de :

- Développer le repérage du besoin en adaptation des logements en lien avec les acteurs de terrain,
- Apporter l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'adapter le logement au handicap ou à la dépendance,
- Encourager le développement de l'accessibilité de tous les logements.

## **5-7 Volet foncier/immobilier**

### 5.7.1. Multipropriétaires

Si on relève une majorité d'immeubles en copropriété souvent de très petites tailles, on note aussi la présence de multipropriétaires d'un ou plusieurs immeubles dans leur intégralité. Leur patrimoine est fréquemment en mauvais état, malgré une forte rentabilité locative pour la plupart.

Un volet du travail d'ingénierie pourrait être consacré à ces situations afin de rétablir une qualité résidentielle correcte et d'éviter de basculer dans des situations de marchands de sommeil :

- repérage des propriétaires,
- point sur leur patrimoine,
- point sur leur situation et leur intention, rappel droits devoirs, RSD et évolution législation (CAF et logement indigne),
- appui pour un diagnostic technique et pour un conseil sur leur politique patrimoniale en vue d'une mise en conformité,
- l'objectif est de sortir de la logique de marchand de sommeil tous ceux qui sont en « limite » et de rétablir un bon niveau technique pour les immeubles.

Ce travail est particulièrement utile pour les situations où le propriétaire s'apprête à « passer » la main à sa succession ou vente partielle.

Certains des propriétaires concernés ont un gestionnaire pour leur logement mais d'autres interviennent en « direct », avec souvent un respect relatif des rapports locatifs.

### 5.7.2. Logement vacant

Au regard du fort pourcentage de logements vacants dans le centre ancien l'équipe d'animation apportera une attention particulière auprès de ces propriétaires en les contactant systématiquement pour les orienter dans un choix stratégique afin que le logement soit à nouveau occupé.

L'équipe opérationnelle travaillera en partenariat avec un opérateur associatif missionné pour développer un dispositif de captation de logement et d'intermédiation locative.

Une prime de sortie de vacance pourra permettre d'inciter les nouveaux propriétaires accédant à réhabiliter en priorité ces logements et ainsi limiter cette vacance et attirer de nouveaux habitants dans le centre ancien.

Dans le cadre de logement vacant « sans maître » ou à « l'abandon », elle saisira les services compétents afin que les procédures adéquates soient engagées. L'aide d'un généalogiste est à envisager.

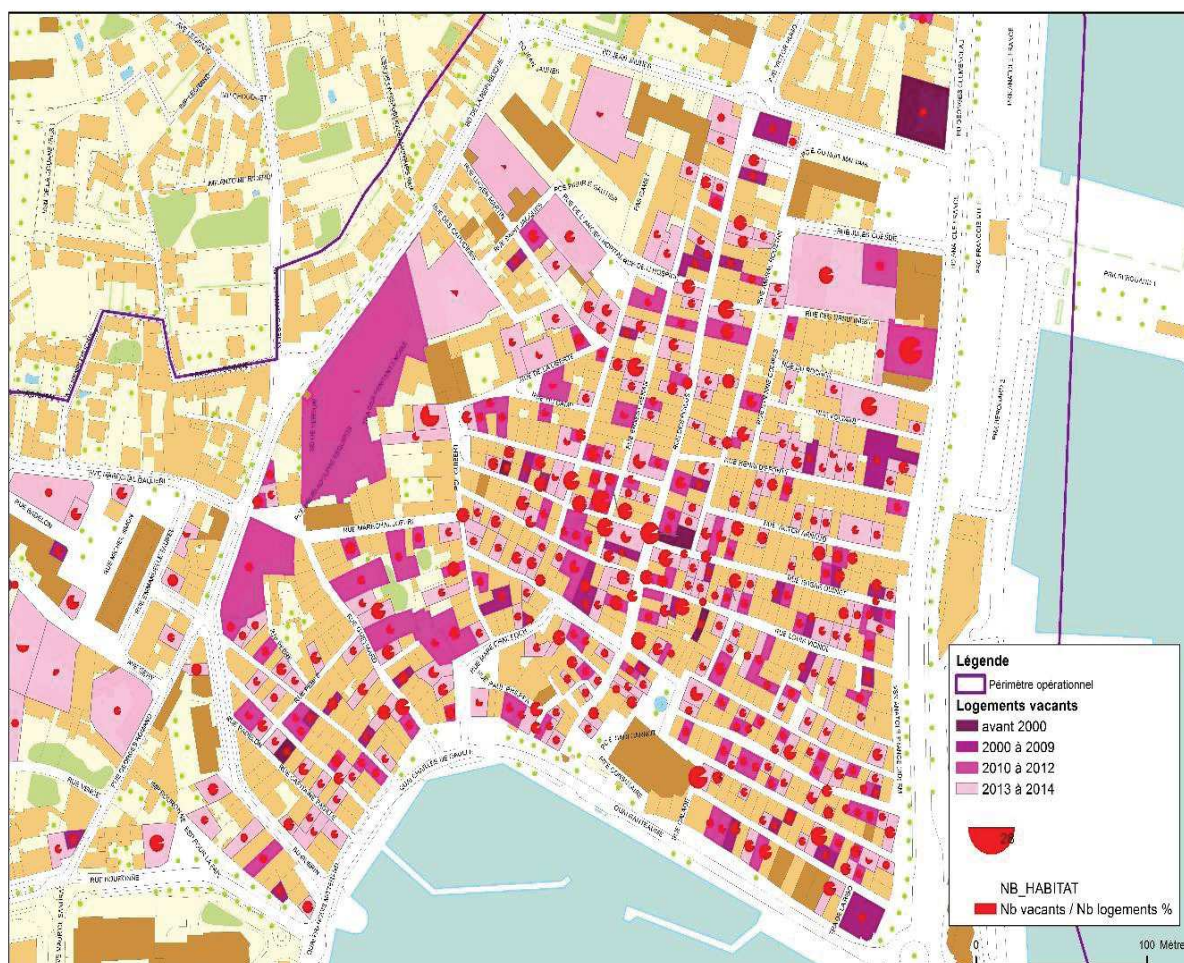
Le prestataire devra proposer à l'agglomération des actions de recomposition des espaces cumulant des difficultés (insalubrité, biens à l'abandon, biens vacants...). Le travail de reconfiguration spatiale devra être pérennisé.

Dans certains cas, il pourra être proposé la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations de restauration immobilière, assorties de déclarations d'utilité publique travaux, sur les immeubles entièrement vacants. Il s'agira en l'occurrence de permettre le réinvestissement des immeubles vacants là où l'intervention en insalubrité ne pourra se faire.

L'ORI a pour objectif d'imposer ponctuellement, sur des immeubles stratégiques dont les perspectives sont bloquées, la réalisation des travaux par déclaration d'utilité publique. Elle consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Au fur et à mesure des démarches entreprises, en fonction des éléments d'analyses actualisés recueillis, l'équipe opérationnelle pourra alors évaluer la pertinence de la mise en place des procédures.

### 5.7.3. Mono propriété





L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des immeubles en mono propriété dégradées. Afin de diversifier l'offre de logement, l'équipe d'animation devra apporter une attention particulière à ces propriétaires pour les persuader à créer un regroupement de petits logements en exposant l'intérêt du dispositif incitatif mis en place.

### **5-8 Volet social**

Le marché locatif permet aujourd'hui à des bailleurs de louer des biens en mauvais état à des prix élevés. Les propriétaires occupants sont des propriétaires modestes, il y a moins de personnes âgées et plus de jeunes dans le centre ancien en comparaison au reste de la ville. Pour un besoin de maintenir la mixité sociale, il semble intéressant de développer le conventionnement locatif social et les baux à réhabilitation.

Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes il s'agira davantage de compléter les aides sur les parties communes et d'aider à l'adaptation des logements.

L'ensemble des conditions permettant le maintien des occupants sera mis en œuvre :

- Inciter les propriétaires bailleurs à s'engager sur la modération de loyers, en les orientant prioritairement vers des loyers conventionnés mais aussi sur des loyers intermédiaires afin de créer une offre de logements à loyer maîtrisé pour loger une population aux ressources modestes,
- Pour les propriétaires « investisseurs » les aides seront octroyées à la condition de la mise en place d'un LCS (Loyer Conventionné Social) sur 5 logements rénovés LI (Loyer Intermédiaire),
- Aides et conseils seront apportés aux propriétaires occupants pour la réalisation des travaux de mises en conformité et adaptations du logement selon les besoins. Par l'intermédiaire de la SACICAP une avance financière pourra être proposée ainsi qu'un prêt à taux zéro sur le reste à charge, et par les acteurs du pôle ressources habitat notamment les Compagnons Bâisseurs pour engager la démarche d'auto-réhabilitation. L'auto-réhabilitation accompagnée permet de s'adapter aux différentes situations sociales rencontrées et aux besoins des ménages les plus fragiles pour lesquels la complexité des dossiers de demandes de subvention, le manque d'information sur les aides existantes, la crainte de devoir suivre un chantier bloque la réalisation de leur projet,
- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle en favorisant l'installation de nouvelles populations (accession aidée, adaptation du logement au handicap et aux besoins des personnes âgées, augmentation des logements de grande taille pour les familles, par l'aide au jumelage etc.).

D'autre part l'équipe d'animation devra :

- Assurer la coordination des actions en vue du relogement des ménages et de leur accompagnement lorsque celui-ci s'avère nécessaire,
- Suivi du maintien ou des conditions de relogements corrects dans le quartier pour les ménages qui le souhaitent. Proposition de mesures d'accompagnement social si besoin repérage et suivi social personnalisé, avant, pendant et après travaux, en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les services concernés des collectivités et organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations particulières détectées par l'équipe opérationnelle.

### **5-9 Volet soutien commercial**

La mobilisation des différents outils envisageables afin de consolider ou pérenniser le tissu commercial de proximité dans sa diversité sera développée.

Sur le périmètre de l'OPAH, un projet a été déposé en 2016 pour la mise en place d'un FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) qui est rentré en vigueur en 2017 pour redynamiser le commerce et l'artisanat avec pour objectif d'apporter un effet levier au centre ancien afin qu'il devienne un espace de vie et de convivialité et d'aider les activités de commerce, d'artisanat ou de service de proximité à s'adapter aux mutations de leur environnement et d'assurer à long terme le maintien et le développement d'activités économiques sur le territoire ainsi que les emplois correspondants.

De même le droit de préemption urbain renforcé sera appliqué, pour toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de l'OPAH, c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

L'équipe entretiendra le partenariat qui a été mis en place avec les associations ADIE (Aide aux micro-crédits pour créer son entreprise destinée aux jeunes entrepreneurs) et COSENS (couveuse d'entreprises pour les porteurs de projets).

### **5-10 Volet animation filière Bâtiment Travaux Publics**

La Métropole mobilisera, en lien avec l'opérateur de l'OPAH, l'ensemble des acteurs économiques de la filière bâtiments Bâtiment et Travaux Publics et des métiers d'ingénierie qui s'y associe afin de les informer sur le projet de rénovation urbaine du Vieux La Ciotat. Il sera proposé à ces acteurs de se former en matière de techniques d'intervention sur le bâti ancien et en matière énergétique.

Une charte d'engagement visant à codifier une gestion urbaine de proximité responsable et à s'engager à la formation sera proposée à chacun d'eux.

Cette charte sera obligatoire afin de pouvoir prétendre bénéficier de la commande des propriétaires soutenus par l'OPAH-RU (cf. annexe 4).

Une formation/action est envisagée en direction des acteurs économiques sur la base d'une intervention sur site. Un travail collégial avec l'ALEC sera mis en œuvre.

### **5-11 Volet Insertion/Emploi**

Pour des travaux de maçonnerie d'un montant supérieur à 50 000 € H.T ou nécessitant une expertise technique particulière, l'Anah et les collectivités territoriales (Conseil Régional, Métropole Aix Marseille Provence, Conseil départemental des Bouches du Rhône, Ville de La Ciotat) partenaire de l'OPAH, demanderont au maître d'ouvrage que le projet fasse l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre. Dès lors une intégration des clauses sociales dans les marchés de travaux sera proposée, avec une exigence d'insertion de 10 % à minima.

Pour les autres corps d'état, le seuil global des travaux rendant obligatoire les clauses d'insertion est porté à 100 000 euros.

Il sera également proposé aux propriétaires de réserver tout ou partie de leurs travaux, à des structures d'insertion par l'activité économique ou relié à l'économie sociale et solidaire.

Il est envisagé de faciliter l'installation d'un Atelier de Chantier d'Insertion sur le territoire dont le modèle économique sera relié en partie aux clients privés soutenus par l'OPAH-RU et en partie à la commande publique reliée à des projets de restauration patrimoniale.

La délocalisation d'un ACI de 8 places porté par Acta Vista pourrait être organisée à compter de 2018 au sein du Vieux La Ciotat.

## **Article 6 – Actions d'accompagnement**

Il existe sur le territoire de La Ciotat un réseau important de partenaires, l'OPAH-RU va en bénéficier et le renforcer.

### **6.1. L'Agence Locale de l'Energie et du Climat**

L'Agence Locale de l'Energie et du Climat par ses conseils aux particuliers et assistance personnalisée mais aussi pour l'accompagnement des copropriétés est un outil incontournable pour l'opérateur, pour l'aide à la décision de chaque propriétaire pour un projet réussi.

Il sera proposé pour tout dossier d'amélioration thermique, la réalisation d'une évaluation technique et énergétique du logement ou de l'immeuble par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat.

### **6.2. Organisme Associatif chargé de l'intermédiation locative**

Un organisme associatif, interviendra dans le cadre du Pôle Ressources Habitat pour proposer une action de captation de logements dans le parc privé et l'accompagnement vers le logement de ménages à faible ressources.

Cette mission d'intermédiation locative constitue une véritable offre de services aux propriétaires qui souhaitent conventionner leur logement afin de leur permettre de sécuriser leurs revenus locatifs.

### **6.3. SACICAP de Provence (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour Accession à la Propriété)**

En vue de permettre à certains propriétaires les plus impécunieux d'assumer les travaux nécessaires à la requalification de leur bien, l'équipe s'appuiera sur la convention de partenariat avec la SACICAP de Provence.

Elle vise à toucher les personnes les plus en difficultés, pour lesquelles le manque de solvabilité pour effectuer les avances et l'absence de fonds propres pour compléter le montage financier les amène souvent à ne pas aller au bout du projet. Une avance financière pourra être proposée ainsi qu'un prêt à taux zéro sur le reste à charge.

#### **6.4. Caisse des Dépôts**

Outre la convention d'objectifs signée en 2014 entre la Caisse des Dépôts (CDC) et l'Etat traitant des crédits d'ingénierie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, une convention de partenariat a également été signée avec l'ANAH en octobre 2016, pour la période 2016-2020, sur le volet des crédits d'ingénierie de l'habitat privé de l'ensemble du territoire hors NPNRU.

C'est dans le cadre de cette convention de partenariat que la CDC propose son accompagnement financier pour l'opération OPAH-RU Centre Ancien La Ciotat. En complément de l'intervention de l'ANAH, le financement de l'ingénierie proposé par la CDC est de 10 % du montant total des dispositifs contractés avec l'ANAH. Le montant maximum de l'intervention de la CDC est limité 60 K€ sur la période 2018-2020, sans pouvoir dépasser le montant engagé par la collectivité maître d'ouvrage.

Au-delà de cette période, un financement complémentaire pourrait être envisagé si une nouvelle convention CDC/ANAH était contractualisée dans les mêmes termes.

#### **6.5. Action Logement**

Action Logement œuvre à favoriser le développement d'une offre de logement pour les actifs.

D'abord sur le parc social, mais aussi sur le parc privé avec la signature d'une convention avec l'ANAH le 17 octobre 2016 visant à faciliter l'accès des ménages en situation de précarité au parc privé.

En effet, cette convention rappelle que le parc privé existant représente une opportunité de création d'une offre de logements à vocation sociale destinés à ceux qui souhaitent vivre et travailler dans la localité de leur choix, avec des revenus modestes qu'ils soient salariés ou en recherche d'activité.

Cette convention confirme le soutien financier du groupe Action Logement au programme Habiter Mieux et prévoit des dispositifs pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover leur bien (prêt travaux) et à les réserver à des salariés aux revenus modestes.

Action Logement est un partenaire dans le cadre de l'OPAH-RU du Centre ancien de La Ciotat 2018/2023, notamment en terme :

- d'ingénierie financière pour accompagner les ménages dans leurs projets d'acquisition/amélioration/agrandissement et optimiser leurs plans de financement en mobilisant les accords avec ses partenaires bancaires ou établissements financiers. Ce service s'inscrit en complément des actions menées par l'ALEC pour promouvoir auprès des propriétaires la réalisation de travaux de qualité accédant à des économies d'énergie.
- de financement de travaux pour les emprunteurs respectant les critères d'octroi des aides à l'amélioration du logement et les normes d'endettement.
- de sécurisation des loyers pour les propriétaires bailleurs avec le dispositif VISALE complété par des aides facilitant l'accès au logement (Aides LOCA-PASS, MOBILI-JEUNE, MOBILI-PASS, ...) et la proposition de candidats à la location.

**Chapitre V – Objectifs quantitatifs de l’OPAH-RU,  
Financements des travaux et de l’ingénierie**

**Article 7 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

Les objectifs retenus résultent d’une stratégie générale d’intervention qui vise à une réhabilitation globale et pérenne des immeubles pris dans leur totalité.

La quantité totale de logements dont l’amélioration est visée au moyen des aides diverses mobilisées au titre de la présente convention OPAH-RU a été calibrée au regard de l’étude pré-opérationnelle.

**7.1 Objectifs quantitatifs de chaque partenaire**

	ANAH	METROPOLE	REGION	DEPT	VILLE	ACTION LOGEMENT	TOTAL
<b>P.O</b>	80	40	35	65	125	20	125
<b>P.B</b>	150	75	75	35	150	50	150
<b>Copropriété</b>	75	75			95	25	95
<b>Accession</b>		40	40		110	40	110
<b>Bail à réhabilitation</b>		10	10				10

**7.1.1 Echéancier**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Logements de propriétaires occupants</i>	10	20	25	25	25	20
<i>Logements de propriétaires bailleurs</i>	10	25	30	30	30	25
<i>Logements traités dans le cadre d’aides aux syndicats de copropriétaires</i>	5	15	20	20	20	15
<i>Accession</i>	8	18	22	22	22	18
<i>Bail à réhabilitation</i>	1	1	2	2	2	2

## 7.2. Répartition des objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties privatives

### 7.2.1 Propriétaires occupants

Les objectifs sur 5 ans selon les ressources des propriétaires sont les suivantes :

Aides propriétaires occupants		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Travaux d'habitat dégradé	Propriétaires modestes et très modestes	30	6
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires modestes et très modestes	10	2
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires modestes et très modestes	40	8
<b>TOTAL</b>		<b>80</b>	<b>16</b>

La ville de La Ciotat souhaite aider une tranche de propriétaires occupants supplémentaires aux ressources modestes en plafond majoré (150 % du plafond de ressource modeste voir tableau en annexe).

Aides propriétaires occupants Ville		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Travaux d'habitat dégradé	Propriétaires modestes/plafond majoré	20	4
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires modestes/plafond majoré	5	1
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires modestes/plafond majoré	20	4
<b>TOTAL</b>		<b>45</b>	<b>9</b>

### 7.2.2. Propriétaires bailleurs

L'objectif est de développer une offre de logement locatif de qualité à loyer maîtrisé, **150 logements à réhabiliter** dans le cadre de cette opération sur 5 ans se décomposent comme suit :

Aides propriétaires bailleurs

		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Travaux d'habitat dégradé	LCTS - LCS	55	11
	LI	50	10
Travaux d'économie d'énergie	LCTS – LCS	20	4
	LI	25	5
<b>TOTAL</b>		<b>150</b>	<b>30</b>

avec :

Anah/Métropole/Région : prime de réduction de loyer	LCTS- LCS	75
Anah/Métropole : prime Intermédiation Locative	LCTS- LCS	35
Ville : prime Intermédiation Locative	LCTS-LCS-LI	60

**10 baux à réhabilitation** seront inclus en faveur des propriétaires qui consentent à confier leur bien nécessitant des travaux à une association agréée pour le louer en loyer social en lieu et place du propriétaire pour une douzaine d'année.

7.2.3 Autres actions

L'objectif est de permettre d'intégrer le centre ancien dans la démarche de parcours résidentiel en favorisant l'accession à la propriété en diminuant le taux de vacance et en développant des logements plus grands.

Action Logement partage cette orientation. Elle mobilisera les aides accession en vigueur et son service d'ingénierie financière pour accompagner les futurs accédants à la propriété dans leur montage financier.

Autres actions

		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Ville/Département : Prime sortie de vacance	Tous	25	5
Ville : Prime regroupement de logements	Tous	20	4

**7.3 Objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties communes**7.3.1 Volet copropriétés dégradées - Aide aux syndicats de copropriétés

Avec l'intervention en amont de l'équipe du POPAC qui aide les copropriétés à s'organiser et qui étudie les points de blocage, **il est prévu de financer 75 syndicats de copropriétés** sur 5 ans en aides directes copropriétés dégradées. La ville de La Ciotat s'engage en plus à aider **20 copropriétés non éligibles à l'aide ANAH** mais qui rencontrent un blocage (problème de succession, composition de la copropriété...).

### 7.3.2 Autres travaux en parties communes

Pour répondre à l'obligation façade sur le secteur prioritaire composé des rues commerçantes et îlots à recyclage foncier et pour inciter aux travaux de transformations nécessaires à un meilleur confort des logements, des aides particulières proposées.

<u>Travaux parties communes</u>	Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Façades rues prioritaires	120	18
Créations d'ouvertures façades îlots prioritaires		
Transformations locaux pieds d'immeubles îlots prioritaires		

## **Article 8 – Engagements financiers de chacun des partenaires en fonction des objectifs**

### **8.1. Règles d'application**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'Agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence. Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

L'opérateur instruira également les aides de la ville et des autres collectivités.

#### Ecrêtement des aides :

Le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC.

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, jusqu'à 100 % du montant H.T des travaux retenus pour des opérations spécifiques définies par délibération du conseil d'administration.

Cela concerne :

- les travaux pour l'autonomie de la personne : seuls les propriétaires occupants modestes et très modestes peuvent en bénéficier,
- les travaux de lutte contre la précarité énergétique : seuls les propriétaires occupants très modestes peuvent en bénéficier.



## 8.2 Objectifs quantitatifs et financements de l'ANAH

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

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 compétence entre elles.

Les objectifs Anah sont évalués à 230 logements :

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

Ainsi que 75 syndicats de copropriétés.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont calculés au regard des ratios énoncés dans le bilan des aides de l'année 2016 sur le territoire de Marseille Provence et répartis, selon les tableaux suivants :

<u>8.2.1 Propriétaires occupants</u>		Aides ANAH	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Réhabilitation logement Travaux lourds sortie d'insalubrité/Péril	Propriétaires modestes et très modestes	60 % (plafond 62 500 €)	15	316 425 €
Travaux de mise aux normes logement RSD - Indécence	Propriétaires modestes et très modestes	60 % (plafond 25 000 €)	15	96 975 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires très modestes	60 % (plafond 20 000 €)	5	29 530 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires modestes	45 % (plafond 20 000 €)	5	
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires très modestes	60 % (plafond 25 000 €)	20	353 760 €
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires modestes	45 % (plafond 25 000 €)	20	
<b>TOTAL</b>			<b>80</b>	<b>796 690 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **159 338 euros** pour un objectif de **16 propriétaires occupants**.

8.2.2 Propriétaires bailleurs

		Aides ANAH	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Réhabilitation logement Travaux lourds sortie d'insalubrité/Péril	LCTS- LCS	45 % (Plafond 1 250 €/m <sup>2</sup> jusqu'à 80 m <sup>2</sup> )	15	1 063 860 €
Réhabilitation logement Travaux lourds sortie d'insalubrité/Péril	Loyer intermédiaire	35 % (Plafond 1 000 €/m <sup>2</sup> jusqu'à 80 m <sup>2</sup> )	20	
Travaux de mise aux normes logement RSD - Indécence	LCTS- LCS	45 % (Plafond 937,50 €/m <sup>2</sup> jusqu'à 80 m <sup>2</sup> )	40	1 097 760 €
Travaux de mise aux normes logement RSD - Indécence	Loyer intermédiaire	25 % (Plafond 750 €/m <sup>2</sup> jusqu'à 80 m <sup>2</sup> )	30	268 890 €
Travaux d'économie d'énergie	LCTS- LCS	35 % (Plafond 937,50 €/m <sup>2</sup> et max 80 m <sup>2</sup> )	20	1 492 605 €
Travaux d'économie d'énergie	Loyer intermédiaire	25 % (Plafond 750 €/m <sup>2</sup> et max 80 m <sup>2</sup> )	25	
<b>TOTAL</b>			<b>150</b>	<b>3 923 115 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **784 623 euros** pour un objectif de **30 propriétaires bailleurs**.

8.2.3 Financements de l'Anah au titre du programme « Habiter Mieux »

## 8.2.3.1. Règles d'application

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 et d'au moins 35 % pour un propriétaire bailleur.

<u>Aides propriétaires occupants</u>		Aides ANAH	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Aides FART	PO très modestes	10 % des travaux (plafond 20 000 €)	10	20 000 €
Aides FART	PO modestes	10 % des travaux (plafond 16 000 €)	10	16 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>36 000 €</b>

<u>Aides propriétaires bailleurs</u>		Aides ANAH	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Aides FART	LCTS-LCS-LI	Prime 1 500 €	25	<b>37 500 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **14 700 euros** pour un objectif de **4 propriétaires occupants et 5 propriétaires bailleurs**.

#### 8.2.4 Financement de l'Anah au titre de la prime de réduction de loyer

La prime de réduction de loyer concerne les logements conventionnés en Loyer Conventionné et Loyer Conventionné Très Social **soit 75 logements sur 5 ans**.

##### *8.2.4.1. Règles d'application*

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.

Cette prime de l'Anah s'établit à 3 fois la prime des collectivités territoriales, avec un maximum de 150 €/m<sup>2</sup>.

##### *8.2.4.2. Montants prévisionnels*

Le bailleur répondant aux critères d'éligibilité bénéficiera ainsi d'une prime de 150 €/m<sup>2</sup> de surface utile, le montant correspond à 3 fois la prime de la Métropole (34 €) + la prime de la région (17 €) dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement (moyenne de 45 m<sup>2</sup>).

<u>Moyenne 45 m<sup>2</sup></u>		Aides ANAH	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Prime de réduction de loyer	LCTS-LCS	Prime 150 €/m <sup>2</sup> <80 m <sup>2</sup>	75	<b>506 250 €</b>

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la prime de réduction de loyer pour l'opération est **de 506 250 euros**, soit pour une année moyenne une enveloppe de **101 250 euros** pour un objectif de **15 propriétaires bailleurs**.

#### 8.2.5 Financement de l'Anah au titre de la prime d'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.

		Aides ANAH	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Prime d'intermédiation	LCTS-LCS	1 000 €	35	<b>35 000 €</b>

Le montant prévisionnel est **de 35 000 euros** soit pour une année moyenne une enveloppe de **7 000 euros** pour un objectif de 7 propriétaires bailleurs.

#### 8.2.6 Financement de l'Anah au titre de la prime réservation du 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.

		Aides ANAH	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Prime de réservation	LCTS	4 000 €	10	<b>40 000 €</b>

Le montant prévisionnel est **de 40 000 euros** soit pour une année moyenne une enveloppe de **8 000 euros** pour un objectif 2 primes de réservation au Préfet.

#### 8.2.7 Financement de l'Anah au titre du volet « Copropriétés dégradées »

Avec la mise en place du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) en amont de cette OPAH-RU, des immeubles sont déjà identifiés comme pouvant répondre aux critères de subventionnement des copropriétés dégradées.

##### 8.2.7.1. Règles d'application

Pour les immeubles en volet OPAH-RU « 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.

	Aides ANAH	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Avec aide à la copropriété	35 % à 50 % (plafond 20 000 €) selon dégradation moyenne 8 500€/syndic	75	<b>637 500 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **127 500 euros pour un objectif de 15 syndics.**

#### 8.2.7.2 Montants prévisionnels

Le montant global du financement de l'Anah s'élève à **6 012 055 euros** soit  
**1 202 411 euros par année moyenne**

### **8.3 Objectifs quantitatifs et financements de la Métropole Aix Marseille Provence sur fonds propres.**

La Ville de La Ciotat et de la Métropole Aix Marseille Provence, en partenariat avec la Région, l'ANAH, Département, Action Logement ont élaboré un système d'aides adapté aux enjeux de requalification du Vieux La Ciotat.

La Métropole mobilisera de nouvelles aides, complémentaires aux aides déjà mises en œuvre sur certains territoires, en tenant compte :

- de la pertinence de leur mise en œuvre à La Ciotat mais aussi à l'échelle du territoire Aix Marseille Provence (en particulier sur Marignane et sur Marseille), la Métropole affirmant une base d'intervention, les communes venant compléter les aides sur leurs spécificités locales,
- de l'effet levier des aides apportées par la métropole, déclenchant des aides de la Région, ou les primes de l'Anah,
- des modalités et facilitations apportées par Action Logement, notamment pour l'aide à l'accession à la propriété et la mobilisation du parc privé pour loger les salariés les plus modestes.

La Métropole Aix Marseille Provence a pour objectif d'intervenir principalement sur les thématiques suivantes :

- la précarité énergétique en engageant des financements dans le cadre du programme « Habiter Mieux »,
- la mise sur le marché de logements conventionnés en social et très social via la prime réduction de loyer,
- l'aide aux travaux en parties communes,
- l'aide à l'accession,
- la mise en place de baux à réhabilitation.

Les objectifs globaux sont évalués à 115 logements :

- 40 logements occupés par leur propriétaire,
  - 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
- Dont 10 baux à réhabilitation.

### 8.3.1 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 (CCH), du règlement général de l'agence, des délibérations du Conseil d'Administration, des instructions du Directeur Général, des dispositions inscrites dans les programmes d'actions, notamment les dispositions inscrites dans le Programme d'Action de la Métropole Aix Marseille Provence et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

### 8.3.2 Financements de la Métropole Aix Marseille-Provence au titre du programme « Habiter Mieux »

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux » l'objectif est de traiter **40 logements** de propriétaires occupants en parties privatives.

L'aide Anah est complétée par la Métropole sur ces fonds propres à hauteur de **2 000 euros** par logement pour un propriétaire occupant. Pour bénéficier de cette aide, les travaux réalisés doivent améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique du logement.

Si les travaux réalisés améliorent de 38 % la performance énergétique du logement, la prime sera portée à **3 000 euros**.

<u>Aides propriétaires occupants</u>		Aides Métropole sur fonds propres	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Prime « Habiter Mieux » avec gain énergétique > à 25%	PO très modestes et modestes	2 000 €	15	30 000 €
Prime « Habiter Mieux » avec gain énergétique > à 38%	PO très modestes et modestes	3 000 €	15	45 000 €
Prime « Habiter Mieux » avec gain énergétique > à 50%	PO très modestes et modestes	3 000 €	10	30 000€
<b>TOTAL</b>				<b>105 000 €</b>

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de cette aide pour l'opération est de **105 000 euros**, soit pour **une année moyenne une enveloppe de 21 000 euros** pour un objectif de **8 propriétaires occupants**.

### 8.3.3 Financement de la Métropole Aix Marseille Provence au titre de la prime de 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. Cette prime s'établit à 34 €/m<sup>2</sup>, et permettra de déclencher une prime de l'Anah.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU **75 logements** en loyer conventionné social et très social sont concernés.

Ces propriétaires bailleurs pourront bénéficier d'une prime d'intermédiation locative qui leur permettra de confier à une association la désignation et le suivi du locataire qui intégrera le logement.

<u>Moyenne 45 m<sup>2</sup></u>		Aides Métropole sur fonds propres	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Prime de réduction de loyer	LCTS-LCS	Prime 34 €/m <sup>2</sup> <80 m <sup>2</sup>	75	114 750 €
Prime d'intermédiation locative	LCTS-LCS	2 000 €	35	70 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>184 750 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **36 950 euros** correspondant à **15 logements conventionnés dont 7 en intermédiation locative**.

Dans le cadre de son partenariat avec le Département, la Métropole pourra mobiliser l'« Accompagnement des nouveaux entrants pour l'appropriation de leur environnement et l'apprentissage des éco-gestes » pour tout propriétaire de logement conventionné social ou très social accueillant une famille relevant du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD).

### 8.3.4 Aides aux travaux en parties communes

#### **Aides aux Copropriétés :**

Ces aides viennent compléter (et parfois permettent de majorer) le dispositif des aides de l'Anah et de la Région.

Elles répondent aux enjeux patrimoniaux, environnementaux, sociaux et économiques.

L'aide au syndicat des copropriétaires est à hauteur de 20% des travaux sur parties communes selon les règles de l'Anah (éligibilité, plafonds), 75 copropriétés sont concernées pour un montant moyen de 8 500 €/copropriété.

	Aides Métropole sur fonds propres	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Aides au syndic de copropriété pour travaux parties communes	20 % (plafond 20 000 €) moyenne 8500 €/syndic	75	<b>637 500 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **127 500 euros** correspondant à **15 copropriétés**.

### 8.3.5 Financement de la Métropole Aix Marseille Provence au titre de l'aide à l'accession

		Aides Métropole sur fonds propres	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Aide à l'accession	Bonification d'un prêt	5 000 €	40	<b>200 000 €</b>

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

### 8.3.6 Financement de la Métropole Aix Marseille Provence au titre de l'aide bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail à des personnes défavorisées. Son régime juridique est précisément organisé par le CCH (art. L.252-I à L.252-4).

Durant cette OPAH-RU **10 logements** feront l'objet d'un bail à réhabilitation.

Les travaux seront financés à hauteur de 20 % plafonnés à **10 000 euros** par logement.

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de cette aide pour l'opération est de **100 000 euros**, soit pour une année moyenne une enveloppe de **20 000 euros pour un objectif de 2 baux**.

### 8.3.7 Montants prévisionnels

La Métropole Aix Marseille Provence, sur fonds propres s'engage à accorder ses aides pour un <b>montant global de 1 227 250 euros</b> soit pour <b>une année moyenne de 245 450 euros</b> .
---



## 8.4 Objectifs quantitatifs et financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

### 8.4.1. Règles d'application

Conformément au cadre d'intervention Habitat adopté par délibération n°16-1091 le 16 décembre 2016, **la Région intervient en soutien des initiatives locales** portées par les collectivités locales pour aider directement les propriétaires à réhabiliter leur logement et à produire du logement privé conventionné.

L'aide régionale, **conditionnée à un gain énergétique de 38 % pour les propriétaires occupants ou 50 % pour les propriétaires bailleurs**, portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

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

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.

L'assiette de calcul des aides régionales est identique à celle de la Métropole et représente le coût de travaux subventionnables HT, tel que défini dans la réglementation Anah.

Les subventions sont calculées suivant application d'un taux de subventions sur coût de travaux, subventions auxquelles peuvent s'ajouter des primes. Ces primes sont allouées en cas de gains supérieurs (facteur 2 ou BBC Rénovation).

L'intervention financière de la Région est conditionnée à la réalisation par l'opérateur d'évaluations énergétiques sur les bâtiments concernés. Ces évaluations doivent comporter différents scénarii de travaux modulant la performance énergétique à atteindre : gain requis pour l'attribution des aides régionales et « BBC Rénovation ». Dans tous les cas, les bouquets de travaux préconisés doivent être « BBC Compatible », c'est-à-dire satisfaire à des critères de performance, soit :

- en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au Crédit D'Impôts Transition Energétique,
- développés dans le cadre du logiciel de simulation 1, 2, 3 réno ([www.123reno-med.eu](http://www.123reno-med.eu)).

La Région peut intervenir dans le cadre de travaux d'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge et d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap à hauteur de 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.

Suite à la convention cadre adoptée par délibération n°17-522, la Région souhaite articuler son intervention en faveur de la réhabilitation du parc privé avec Action Logement afin de favoriser les parcours résidentiels et répondre aux besoins en logement des salariés.

La Métropole Aix Marseille Provence et plus particulièrement le centre-ville de La Ciotat, constitue un territoire à fort enjeux en termes de lien emploi-logement.

Le projet de requalification du centre ancien de la ville et de façon plus spécifique l'OPAH-RU, constitue une opportunité pour expérimenter la mise en œuvre de dispositif d'intermédiation locative et d'aide à l'accession sociale afin de renforcer la production d'une offre locative à loyer maîtrisé et de développer la primo-accession dans le centre ancien notamment en s'appuyant sur l'offre de services d'Action Logement.

La Région s'engage à apporter une aide financière aux travaux et à la primo-accession selon les modalités définies dans les paragraphes ci-dessous.

#### 8.4.2 Propriétaires occupants

		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	25	37 500 €
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 €	3	9 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires très modestes	10 % travaux > = à 8 000 €	10	10 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>86 500 €</b>

#### 8.4.3 Propriétaires bailleurs

		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 <sup>2</sup> <80 m <sup>2</sup>	60	50 000 €
Prime transition énergétique BBC	LCTS-LCS	10 % en plus pour travaux de 20 000 à 40 000 €	10	30 000 €
Sortie de vacance logements très dégradés	LCTS-LCS	5 % du montant des travaux	20	50 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>130 000 €</b>

En complémentarité de ces aides, la Région pourra intervenir pour soutenir un dispositif d'intermédiation locative à condition qu'il repose sur un projet partagé par l'ensemble des partenaires. Ce type d'action devra faire l'objet d'une demande de subvention spécifique par l'association agréée avec un budget détaillé et répondant au règlement financier régional en vigueur. Les critères de recevabilité et les montants d'aide s'appliqueront aux cadres d'intervention existants au moment du dépôt de la demande.

<u>Baux à réhabilitation</u> :	Aides Région	Objectifs sur 5 ans
Aides aux baux à réhabilitation dont les maitres d'ouvrage sont les organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion	10 % du montant des travaux	10

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-RU, mais hors enveloppe financière de celle-ci. Les critères de recevabilité et les montants d'aide s'appliqueront aux cadres d'intervention existants au moment du dépôt de la demande.

<u>8.4.4 Aide aux travaux en parties communes</u> :	Aides Région	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Aides au syndicat de copropriétaires (si syndic 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	35	87 500 €
<b>TOTAL</b>			<b>87 500 €</b>

<u>8.4.5 Aides à la primo-accession</u> :	Aides Région	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Aide à la primo-accession	50 % part de la collectivité si travaux de réhabilitation	40	100 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>100 000 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **20 000 euros** pour un objectif de **8 aides à la primo-accession**.

#### 8.4.6 Montants prévisionnels

Le montant global du financement de la Région s'élève à **404 000 euros** soit pour une année moyenne **80 800 euros**.

### **8.5 Objectifs quantitatifs et financements du Département des Bouches-du-Rhône**

Les objectifs globaux sont évalués à 100 logements :

- 65 logements occupés par leurs propriétaires
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés en sortie de vacance dont 10 en loyers conventionnés très social (LCTS).

### 8.5.1. Règles d'application

Le Département intervient en application de ses critères d'intervention en OPAH, adoptés par délibérations n° 95 du 22 juillet 2011 et n° 167 du 29 octobre 2012.

**Propriétaires occupants** : 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<sup>er</sup> 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 TTC 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 Ecologique (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,
- un dispositif « Provence Eco-Rénov » permettant le financement des travaux d'économies d'énergie pour les propriétaires occupants.

**Propriétaires bailleurs LCTS** : Le Département accompagne le financement des travaux engagés par les propriétaires de logements, vacants depuis plus d'un an, appelés à être conventionnés en LCTS avec l'aide de l'Anah afin de répondre aux besoins en logements locatifs des ménages disposant de faibles revenus relevant du Plan Département d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Nature des travaux éligibles :

- étanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie (toitures, combles, planchers, charpentes, façades, parois opaque, menuiserie),
- 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,...).

Le Département des Bouches-du-Rhône octroie une prime de :

- 2 000 euros pour accompagner la sortie de vacance du logement depuis plus d'un an, sur la base d'un justificatif de la vacance du logement à la date du dépôt de dossier uniquement en périmètre d'OPAH-RU ou PIG dont il est partenaire, sans réservation.

Dans le cadre de la réservation du logement en sortie de vacance au Département des Bouches-du-Rhône, sur la durée de son conventionnement, une prime de :

- 3 000 € associée à,
- 8 000 € pour accompagner les travaux engagés permettent un gain minimal de deux classes énergétiques, sur la base d'un diagnostic avant et après travaux,
- 2 000 € dès lors que les travaux engagés permettent minimal de 2 classes énergétiques, sur la base d'un diagnostic énergétique avant et après travaux.

Ces trois dernières primes, applicables aussi bien en périmètre d'OPAH-RU ou PIG qu'en secteur diffus, sont attribuables sous réserve que le logement soit implanté dans un territoire sur lequel le service du logement de la Direction des Territoires et de l'Action Sociale du Conseil Général des Bouches-du-Rhône a repéré des besoins pour les ménages qu'elle priorise dans le cadre du PDALHPD.

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 T.T.C à charge hors prime à la réservation.

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

**Propriétaires bailleurs LC** : Le Département apporte son soutien aux travaux engagés par les propriétaires bailleurs qui acceptent le Conventionnement Social (LC) 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,
- l'adaptation des logements aux besoins spécifiques (travaux d'extension ou de restructuration du logement).

Le Département des Bouches-du-Rhône, pour accompagner les travaux éligibles, octroie une prime de :

- 2 000 € pour accompagner les travaux favorisant un gain minimal de deux classes énergétiques, sur la base d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux,
- 2 000 € pour accompagner les travaux d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap,
- 1 000 € pour favoriser la sortie de vacance depuis plus d'un an du logement,
- 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 HT taxes représentant à minima 4 fois le montant de l'aide départementale octroyée (hors prime à la sortie de vacance).

#### 8.5.2 Propriétaires occupants

		Aides Département	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Travaux lourds sortie d'insalubrité	Propriétaires très modestes	Prime 2 000 €	10	20 000 €
Travaux lourds sortie d'insalubrité	Propriétaires modestes	Prime 1 300 €	5	6 500 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires très modestes et modestes	Prime 1 500 €	10	15 000 €
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires très modestes	Prime 2 000 €	20	40 000 €
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires modestes	Prime 1 300 €	20	26 000 €
Prime par étiquette E	Propriétaires modeste et très modestes	Prime de 250 €	4	1 000 €
Prime par étiquette D	Propriétaires modeste et très modestes	Prime de 500 €	23	11 500 €
Prime par étiquette C et +	Propriétaires modeste et très modestes	Prime de 800 €	23	18 400 €
<b>TOTAL</b>				<b>138 400 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **27 680 euros** pour un objectif de **13 propriétaires occupants**.

#### 8.5.3 Propriétaires bailleurs

Pour les logements sortis de vacance		Aides Département	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Travaux de mise aux normes	LCS	Prime 3 000 €	25	75 000 €
Travaux d'économie d'énergie	LCS	Prime 2 000 € si gain 2 classes	20	40 000 €
Sortie de vacance	LCS	Prime 1 000 €	25	25 000 €
Sortie de vacance	LCTS	Prime 2 000 €	10	20 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>160 000 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **32 000 euros** pour un objectif de **5 propriétaires bailleurs en LC et 2 en LCTS**.

#### 8.5.4. 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 trois premières années.

Au terme de la troisième 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.

#### 8.5.5. 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.

#### 8.5.6 Montants prévisionnels

Le montant global du financement du Département s'élève à **298 400 euros** soit  
**59 680 euros** par année moyenne

### **8.6 Objectifs quantitatifs et financements de la Ville de La Ciotat**

La ville a pour objectif d'intervenir principalement sur le parcours résidentiel par la lutte contre le logement dégradé et vacant et l'aide aux syndicats des copropriétaires.

La ville s'engage à compléter les subventions accordées par l'Anah, la Métropole et les autres financeurs en intervenant sur le reste à charge. Pour les propriétaires occupants elle accordera des subventions en créant une tranche supplémentaire « PO modestes plafond majoré à 150 % du plafond Anah » et aidera à l'acquisition.

Pour les propriétaires bailleurs une prime d'intermédiation locative est créée pour les loyers conventionnés ou intermédiaires. Elle permettra aux propriétaires de confier à une association la désignation et le suivi du locataire qui intégrera le logement.

Enfin, la ville interviendra pour favoriser des axes importants tels que le regroupement des logements et la sortie de vacance.

Les objectifs globaux sont évalués à 275 logements :

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

Auxquels se rajoutent 110 primes d'aides à l'acquisition.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de la ville de La Ciotat pour l'opération sont calculés au regard des ratios énoncés dans le bilan des aides de l'année 2016 dans le cadre de la rénovation du parc privé sur le territoire de Marseille Provence (voir annexe 2) et répartis, selon les tableaux suivants :

#### 8.6.1 *Propriétaires occupants*

		Aides Ville	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Réhabilitation logement/travaux lourds sortie d'insalubrité/Péril	Propriétaires modestes et très modestes	20% sur reste à charge maxi 8 000 €	15	94 929 €
Réhabilitation logement Travaux lourds sortie d'insalubrité/Péril	Propriétaires modestes Plafond majoré	35% (plafond 62 500 €)	10	210 950 €
Travaux de mise aux normes logement RSD - Indécence	Propriétaires modestes et très modeste	10% sur le reste à charge maxi 4 000 €	15	8 600 €
Travaux de mise aux normes logement RSD- Indécence	Propriétaires modestes plafond majoré	35 % (plafond 25 000 €)	10	64 650 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires modeste et très modestes	10 % sur le reste à charge max 1 000 €	10	2 138 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires modestes plafond majoré	35 % (plafond 20 000 €)	5	14 765 €
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires modestes et très modestes	10 % sur le reste à charge max 4 000 €	40	24 800 €
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires modestes plafond majoré	35 % (plafond 25 000 €)	20	176 880 €
Aide Première accession	Propriétaires modestes très modestes et plafond majoré	Prime 4 000 €	70	280 000 €
Aide à l'accession	Propriétaires modestes très modestes et plafond majoré	Prime 4 000 €	40	160 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>235</b>	<b>1 037 712 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **207 542 euros** pour un objectif de **47 propriétaires occupants**.



8.6.2 Propriétaires bailleurs

		Aides Ville	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Réhabilitation logement/travaux lourds sortie d'insalubrité/Péril	LCTS- LCS	30 % sur reste à charge subvention maximum 8 000 €	15	120 000 €
Réhabilitation logement Travaux lourds sortie d'insalubrité/Péril	LI	30 % sur reste à charge subvention maximum 8 000 €	20	160 000 €
Travaux de mise aux normes logement RSD - Indécence	LCTS-LCS	30 % sur reste à charge subvention maximum 8 000 €	40	269 448 €
Travaux de mise aux normes logement RSD/Indécence	LI	30 % sur reste à charge subvention maximum 8 000 €	30	171 414 €
Travaux d'économie d'énergie	LCTS- LCS	30 % sur reste à charge	20	120 738 €
	LI	subvention maximum 8 000 €	25	150 923 €
Prime intermédiation locative	LCTS-LCS-LI	2 000 €	60	120 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>1 112 523 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **222 505 euros** pour un objectif de **30 propriétaires bailleurs aidés par an**.

8.6.3 Financement de la Ville au titre du volet « Copropriétés dégradées »

La Ville pourra engager et verser la subvention au syndicat des copropriétaires sur un compte travaux ouvert à cet effet.

Il est prévu de compléter l'aide apportée par l'Anah sur **75 syndicats de copropriété** sur 5 ans en aides directes copropriétés dégradées.

En plus, la ville de La Ciotat s'engage à aider **20 copropriétés non éligibles à l'aide ANAH** mais qui rencontrent un blocage (problème de succession, composition de la copropriété....).

Estimation maximale des subventions Ville à la copropriété : 35 % des travaux plafonnés à 20 000 euros par immeuble sans éligibilité aux aides de l'Anah, et lorsque l'Anah finance la copropriété, la Ville intervient à hauteur de 25 % des travaux subventionnables selon les mêmes plafonds que l'Anah sans dépasser les 80 % d'aides cumulées.

Aides à la copropriété	Aides Ville	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Aide directe à la copropriété « dégradée »	25 % (plafond 20 000 €) 80 % d'aides cumulées	75	375 000 €
Aide à la copropriété non éligible à l'aide ANAH	35 % (plafond 20 000 €)	20	140 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>95</b>	<b>515 000 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **103 000 euros** pour un objectif de **19 copropriétés aidées**.

#### 8.6.4 Autres actions

Une aide spécifique pour les ravalements de façade est mise en place :

• Dans le cas où il n'y a que cette aide à la copropriété :

30 % des travaux plafonnés à 20 000 euros plus une prime de 2 000 euros pour conservation d'éléments patrimoniaux.

D'autres parts les travaux de mutation pieds d'immeubles et la création d'ouvertures en façades seront subventionnés à la même hauteur autour des îlots prioritaires.

De plus, 25 primes pour des logements en sortie de vacance.

<u>Travaux parties communes</u>	Aides Ville	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Façades rues prioritaires	30 % (plafond 20 000 €)	120	720 000 €
Travaux mutation pied d'immeuble			
Création d'ouvertures façades îlots prioritaires			
<b>TOTAL</b>			<b>720 000 €</b>

Soit pour une année moyenne une enveloppe de **144 000 euros** pour un objectif de **24 dossiers aidés par an**.

<u>Autres actions</u>		Aides Ville	Objectifs sur 5 ans	Enveloppes sur 5 ans
Conservation éléments patrimoniaux	Tous propriétaires	Prime 2 000 €	10	20 000 €
Prime regroupement de logements	Tous propriétaires	Prime 5 000 €	20	100 000 €
Prime sortie de vacance	Tous propriétaires	Prime 4 000 €	25	100 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>220 000 €</b>

Une enveloppe de déblocage est prévue pour les travaux d'office et substitution aux propriétaires défaillants d'un montant de **100 000 euros** soit pour une année **20 000 euros**.

#### 8.6.5 Montants prévisionnels

Le montant global du financement de la Ville s'élève à **3 705 235 euros** soit **741 047 euros par année moyenne**

## 8.7 Objectifs quantitatifs et financements d'Action Logement

### 8.7.1. Règles d'application

Les conditions d'éligibilité et de recevabilité des demandes de prêt pour financer les travaux dépendent de la réglementation et des règles d'octroi d'Action Logement :

- Le logement doit être utilisé en tant que résidence principale.
- La personne physique bénéficiaire du prêt doit être salariée d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus. Les préretraités sont assimilés aux salariés.
- Elle doit être :
  - soit le propriétaire occupant, ce qui exclut les salariés demandeurs hébergés,
  - soit le propriétaire bailleur uniquement dans le cas des travaux d'amélioration de la performance énergétique (le locataire n'est pas éligible),
  - une SCI (Société Civile Immobilière) constituée entre parents jusqu'au 4<sup>e</sup> degré. Le salarié demandeur sera membre de cette SCI et pas obligatoirement occupant du logement.
- Le revenu fiscal de référence du ménage en année de référence N-2 (ou N-1 si plus favorable), doit être inférieur aux plafonds de ressources PLI.

Pour Action Logement les prêts finançant la réalisation de travaux regroupent :

- Les prêts à l'amélioration du logement qui regroupent :
  - les travaux d'amélioration d'un logement définis dans l'annexe I (A et B), II et III (A et B) de l'arrêté du 30 décembre 1987 (PALULOS) et comprenant également les dépenses d'entretien et de revêtement des surfaces définies par l'instruction fiscale du 8 juin 2008),
  - les travaux d'amélioration ouvrant droit à une subvention de l'Anah en faveur des propriétaires occupants (art. R. 313-19-1 III b du CCH),
  - les travaux d'amélioration de logements placés dans une situation d'insalubrité avérée et bénéficiant d'une subvention de l'Anah (art. R ; 3136196-1 III d du CCH),
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- Les travaux pour l'adaptation du logement des personnes handicapées,
- Les travaux en faveur des copropriétés, y compris les parties communes.

Au-delà de ces financements, Action Logement propose également des aides de sécurisation et des services d'accompagnement dans le cadre de l'accession (ingénierie financière) et des salariés en difficulté (CIL-PASS Assistance).

Voir fiches produits en annexe (réglementation en vigueur au 01/01/2017) :

- Prêt travaux d'amélioration de la résidence principale
- Prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique
- Prêt travaux pour l'adaptation du logement des personnes handicapées
- Prêt travaux en faveur des copropriétés dégradées
- CIL-PASS Assistance
- Avance LOCA-PASS
- Aide Mobili-Jeune
- Aide Mobili-Pass
- VISALE.

Les conditions relatives aux aides d'Action Logement sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions de la réglementation et des règles d'octroi définies par la Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe. Aussi, les fiches pourront être réactualisées et les nouvelles conditions seront applicables à la date de prise d'effet des nouvelles directives.

Les financements accordés par Action Logement propriétaires bailleurs se font en contrepartie de droits de réservations. En effet, chaque intervention financière d'Action Logement fait l'objet d'une réservation du logement financé au bénéfice de salariés désignés ou validé par Action Logement.

Ainsi les aides Action Logement permettront de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et très sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans le centre ancien de La Ciotat. L'aide d'Action Logement pourra porter sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Sont éligibles aux aides d'Action Logement les salariés d'entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus, à l'exception du service d'ingénierie financière ouvert à tous les propriétaires.

Les objectifs globaux sont évalués à 70 logements :

- 20 logements occupés par leur propriétaire, salarié d'entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus,
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés qui feront l'objet d'une convention entre le propriétaire et Action Logement.

Ainsi que 40 accompagnements de futurs accédants dans le cadre de l'accession à la propriété.

Les objectifs pourront être réajustés en fonction des réalisations et de l'éligibilité des bénéficiaires.

Le montant global du financement d'Action Logement s'élève à **1 962 500 euros** soit pour une année moyenne **392 500 euros**.

### 8.7.2. Montants prévisionnels

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Montant prévisionnels en €	81 500 €	302 000 €	493 000 €	543 000 €	543 000 €	<b>1 962 500 €</b>
Dont prêt travaux (95 x 10 000 €)	80 000 €	150 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	<b>950 000 €</b>
Dont Avance Loca-Pass (25 x 500) pour les locataires Accompagnement de sortie de vacance	1 500 €	2 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	<b>12 500 €</b>
Dont prêt accession (40 x 25 000 €)		150 000 €	250 000 €	300 000 €	300 000 €	<b>1 000 000 €</b>
Dont VISALE	Un contrat VISALE sera proposé à tous les candidats respectant les critères d'octroi					

Le montant global du financement d'Action Logement s'élève à **1 962 500 euros** soit pour une année moyenne **392 500 euros**.

### **Article 9 – Synthèse des enveloppes prévisionnelles par partenaires**

	ANAH	MAMP sur fonds propres	Conseil Régional PACA	Département Bouches-du-Rhône	Ville de La Ciotat	Action Logement	TOTAL
Pour 5 ans	6 012 055 €	1 227 250 €	404 000 €	298 400 €	3 705 235 €	1 962 500 €	13 609 440 €
Année moyenne	1 202 411 €	245 450 €	80 800 €	59 680 €	741 047 €	392 500 €	2 721 888 €

Ces montants sont détaillés aux articles 7 et 8.

### **Article 10 – Engagement financier pour le suivi-animation de l'Opah-Ru (Ingénierie)**

#### **10.1. Estimation des coûts H.T de l'équipe opérationnelle**

Equipe Opérationnelle le :	%	Coût annuel ETP	Coût annuel H.T en prestation	Pour 5 ans en prestation
Animateur dossiers OPAH-RU	100	43 200 €	54 000 €	270 000 €
Technicien du bâti	60	43 200 €	32 400 €	162 000 €
Architecte spécialiste en rénovation urbaine et patrimoine (dont coloriste conseil)	40	84 000 €	62 400 €	312 000 €
Conseiller communication	10	84 000 €	14 880 €	74 400 €
Conseillère en économie sociale et familiale	50	48 000 €	46 800 €	234 000 €
Assistance îlots dégradés	10	84 000 €	14 880 €	74 400 €
<b>TOTAL</b>			<b>225 360 €</b>	<b>1 126 800 €</b>

#### **10.2. Financement de l'équipe opérationnelle par la maîtrise d'ouvrage MAMP**

La Métropole Aix Marseille Provence mettra en place l'équipe opérationnelle de l'OPAH-RU, le marché de 5 ans est évalué à **1 350 000 € TTC soit 270 000 €/an TTC par an**.

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

Pour cette OPAH-RU, le coût de l'équipe opérationnelle est estimé à 1 126 800 € HT pour 5 ans, soit une subvention de l'ANAH de **563 400 € soit 112 680 € par an**.

Conformément à l'article 6.4, la Caisse des Dépôts finance en crédit d'ingénieur 60 000 € sur la période de trois ans, de 2018 à 2020.

	sur 5 ans	année 2018	année 2019	année 2020
Coût de l'équipe H.T	1 126 800 €	169 020 €	225 360 €	225 360 €
Subvention ANAH	563 400 €	84 510 €	112 680 €	112 680 €
Subvention Caisse des Dépôts		20 000 €	20 000 €	20 000 €
Financement Métropole	Le reste à charge	<b>64 510 €</b>	<b>92 680 €</b>	<b>92 680 €</b>

## Chapitre VI – Pilotage, animation et évaluation

### Article 11 – Conduite de l'opération

#### 11.1 Pilotage de l'opération

##### 11.1.1 Mission du maître d'ouvrage

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

##### 11.1.2 Instances de pilotage

Le pilotage et l'animation de l'OPAH-RU seront à double niveau : politique et technique.

Le comité de pilotage et le comité technique ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. La conduite et l'animation sont assurées par le maître d'ouvrage en étroite relation avec l'équipe opérationnelle. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue de maintenir un bon déroulement de l'opération.

##### - Le comité de pilotage :

Il se compose des signataires de la présente convention des élus ou de leurs représentants de la Métropole Aix Marseille Provence, de la Ville de La Ciotat, de la Régional, du Département, des représentants de l'ANAH, de l'Etat, d'Action Logement et des autres partenaires éventuels après accord des signataires.

Il sera co-présidé par un Élu de la Métropole Aix Marseille Provence et un Élu de la Ville de La Ciotat à l'initiative de l'opération.

Il sera chargé de prendre connaissance du bilan annuel réalisé par l'équipe opérationnelle, des résultats tant quantitatifs que qualitatifs, de définir et de suivre les orientations du programme, d'arbitrer les éventuelles propositions d'adaptation rendues nécessaires au vu des résultats et de l'évolution du contexte local ou national, ou permettant de remédier aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération et veillera au maintien de ses objectifs.

Le comité de pilotage se réunira au lancement de l'opération puis à minima deux fois par an.

##### - Le comité technique :

Il sera composé à l'échelon technique des représentants des instances signataires de la convention ainsi que :

- l'équipe - animateur de l'OPAH-RU,
- la Métropole Aix Marseille Provence Pôle Territorial Politique de la Ville et Habitat,
- les acteurs du Pôle Ressources Habitat (l'ADIL, l'ALEC et les Compagnons Bâtisseurs),
- le service Hygiène de la ville,
- les services de la DDTM,
- les partenaires sociaux,
- l'équipe - animateur du Popac,
- l'équipe - animateur du PIG.

Il assurera la préparation du travail du comité de pilotage avec l'assistance de l'équipe opérationnelle et fera les propositions nécessaires à ce comité.

Le comité technique conduira le travail de l'équipe opérationnelle. Il se réunira à minima 3 fois par an afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération et de procéder aux ajustements.

L'équipe y rendra compte de l'avancement de l'opération dans toutes ses dimensions (opérationnel, financier, communication, partenariat) des difficultés rencontrées et des solutions propres à y remédier. Ce sera notamment le lieu d'échange sur les dossiers spécifiques nécessitant un avis ou arbitrage.

Afin de conduire au mieux ce dispositif, il y a lieu de mettre en place :

- des commissions de suivi spécifique composées de :

- l'équipe - animateur de l'OPAH-RU,
- la Métropole Aix Marseille Provence Pôle Territorial Politique de la Ville et Habitat
- les acteurs du Pôle Ressources Habitat : l'Agence Départementale d'Information sur le Logement , l'Agence Locale de l'Energie et du Climat, les Compagnons Bâtisseurs et les partenaires à associer en fonction des dossiers à étudier notamment les acteurs du Groupe « Lutte contre l'habitat indécents » (Agence Régionale de la Santé, service Hygiène de la Ville de La Ciotat, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et la Caisse d'Allocations Familiales, les Services Sociaux « Centre Communal d'Action Sociale et la Maison de la Solidarité»), les associations Le Cana, Médiance 13, l'Opérateur du Programme d'Intérêt Général.

Ces commissions pourront se réunir autant que nécessaire.

En tant que de besoin, des réunions pourront également associer d'autres représentants ainsi que des intervenants ou organismes extérieurs.

## **11.2. Suivi-animation de l'opération**

### **11.2.1. Équipe de suivi-animation**

L'opération sera conduite par un prestataire retenu conformément au code des marchés publics.

Elle sera composée de :

- Animateur dossiers OPAH-RU
- Technicien du bâtiment
- Architecte
- Conseiller en communication
- Conseillère E.S.F.
- Assistance îlots dégradés.

Cette équipe aura pour mission de concevoir et mettre en œuvre :

① Une politique de communication bien adaptée au rythme de développement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de ses impacts en tous genres, de sorte que tous les habitants, tous les propriétaires et tous les syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires, concernés à un titre ou à un autre, soient parfaitement informés du contenu des actions entreprises et de leurs effets recherchés.

② L'ensemble des prestations de services offertes gratuitement aux propriétaires et/ou à leurs représentants mandatés ainsi qu'aux locataires, à savoir les visites des immeubles et logements, les diagnostics techniques de l'existant et des possibilités d'adaptation du logement, les diagnostics de performance énergétique avant et après travaux, les pré-études financières, administratives et sociales des projets de travaux, permettant ainsi à quiconque le voudra :

- de connaître l'ensemble de ses droits et devoirs dans le cadre de l'ensemble de la législation en vigueur et des clauses de la présente convention, de se décider en bonne connaissance de cause technique, juridique et économique à engager des travaux,
- d'être assisté dans le montage des divers dossiers administratifs et financiers permettant de bénéficier à un titre ou à un autre du dispositif complet mis en œuvre pendant la durée de l'opération programmée (demandes de subventions, de prêts, d'aides au logement, les possibilités de défiscalisation etc.),
- d'orienter les propriétaires occupants salariés, les propriétaires bailleurs salariés, les accédants à la propriété vers les équipes d'Action Logement,
- d'être assisté dans la préparation des conventions APL.

③ Des prestations spécifiques à l'encontre des copropriétés dégradées qui lui seront présentées par l'équipe du POPAC.

④ Des moyens adaptés non seulement à l'évaluation des résultats quantitatifs obtenus mais aussi à celle des résultats qualitatifs mesurables, à savoir : l'impact urbanistique, social, économique et architectural.

L'équipe devra favoriser une coordination optimale entre toutes les instances ayant à intervenir d'une manière ou d'une autre dans le succès de l'opération programmée.

Elle tiendra la Métropole Aix Marseille Provence informée régulièrement des effets (positifs ou négatifs) de chaque action entreprise au titre de ses missions afin qu'elle puisse prendre elle-même sans délai toute mesure complémentaire adéquate ou les proposer au comité de pilotage sans attendre les bilans annuels ou semestriels.

#### 11.2.2 Actions spécifiques :

##### **- Actions en faveur de l'amélioration des copropriétés dégradées**

L'équipe du POPAC va élaborer une liste de copropriétés dégradées ou en difficultés nécessitant un soutien des pouvoirs publics.

Pour chaque copropriété, sur laquelle une réhabilitation importante devra être menée il sera établi :

- Un diagnostic technique des parties communes et des parties privatives,
- Un diagnostic de la santé financière et la gestion de la copropriété (budget, charges, impayés, dettes ...),
- Un diagnostic de la situation économique et sociale des occupants et de leur degré de solvabilité,
- Un plan de financement et la priorisation des travaux à effectuer.



L'équipe de l'OPAH-RU assistera les syndicats de copropriétés dans la mise en œuvre des travaux et dans la recherche de financements aptes à améliorer l'état technique du bâti ainsi que le fonctionnement et la gestion de la copropriété. Elle les orientera vers les partenaires et interlocuteurs à même notamment de proposer des conseils adaptés aux besoins des instances décisionnelles des copropriétés.

Elle proposera à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) le plan de financement le plus adapté à chaque cas de figure et le cas échéant motivera la nécessité d'avoir recours à l'aide au syndicat dans le cas de copropriétés relevant de procédures spécifiques liées à une sortie d'insalubrité ou de péril, une injonction de travaux ou une décision de justice (administration provisoire).

#### **- Actions destinées à lutter contre l'habitat indigne et non-décent**

L'équipe opérationnelle devra étudier la faisabilité technique ainsi que les conséquences sociales en termes de relogement du traitement de ces situations.

Pour mener à bien ces actions de lutte contre l'habitat indigne, l'équipe fera appel aux différents services et institutions qui ont engagé localement un partenariat, visant à articuler leurs actions dans le but de repérer et tenter de remédier aux situations de logements dégradés.

L'ensemble des partenaires doit pouvoir appréhender et faire remonter toutes les situations capables d'aboutir à un traitement par le biais de l'OPAH-RU, que cela se fasse par la voie amiable, ou par l'engagement de procédures coercitives.

Parfois les procédures d'insalubrité ou de péril ne permettent pas d'assurer la réhabilitation complète et pérenne d'un ilot d'immeubles très dégradés, notamment sur des immeubles entièrement vacants, dans ce cas l'équipe opérationnelle devra accompagner la maîtrise d'ouvrage quant à l'opportunité de lancer une opération de restauration immobilière (ORI).

Les commissions de suivi spécifique auront pour mission de structurer le repérage et la remontée des signalements et de statuer sur les actions à mettre en place pour débloquer des situations et permettre l'exécution des travaux.

#### **- Promotion de la maîtrise de l'énergie**

L'équipe devra assurer la promotion auprès des propriétaires de la réalisation de travaux de qualité amenant à des économies de charges.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, l'équipe devra définir en relation avec l'ALEC, l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économie d'énergie et souligner la nécessité de leur mise en cohérence.

Plus particulièrement, pour les projets de rénovation thermique de logements propriétaires occupants à revenus modestes en forte précarité énergétique, l'assistance de l'opérateur sera accrue avec :

- La réalisation d'un diagnostic complet comprenant en supplément un diagnostic social,
- L'établissement de scénarii de travaux, en cohérence avec les soins et les ressources du ménage,
- Une aide à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement,
- Des solutions de préfinancement et de prêts sans intérêt,
- Des prêts spécifiques avantageux, tel qu'Action Logement,
- Des aides spécifiques des caisses de retraite, CAF,
- Des solutions de préfinancement et de prêts sans intérêts,
- Les services d'ingénierie financière et d'accompagnement social d'Action Logement.

### **- Maîtrise des loyers**

L'équipe devra s'attacher à promouvoir le conventionnement des loyers et attribuer en priorité les aides spécifiquement adaptées en faveur du développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés.

Pour ce faire, elle devra multiplier les contacts auprès des propriétaires bailleurs et mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides en place. L'équipe devra en ce sens multiplier les compétences, et être capable de présenter un plan de financement qui tienne compte des aides attendues (subventions, prêts ...), mais également des avantages fiscaux applicables, suivant le régime d'imposition du propriétaire.

L'équipe devra également avoir une action renforcée auprès des propriétaires de logement vacants pour les conduire sur un dispositif permettant de remettre ces logements sur le marché de l'immobilier.

Elle prendra attache auprès de l'Association qui sera partenaire dans le cadre de la captation de logements et de l'intermédiation locative.

### **- Création d'une offre de grands logements**

En vue de diversifier l'offre de logements en centre ancien, l'opérateur devra promouvoir le regroupement des petits logements en vue de la création de grands logements. L'équipe réalisera une analyse de la faisabilité des travaux et incitera les propriétaires à les réaliser dans cette optique. A cet effet, les aides financières réservées seront mises en avant.

Dans le cadre de cette action l'opérateur prendra attache en priorité avec les mono-propriétaires d'immeubles.

### **- Adaptation des logements et des immeubles au handicap et au vieillissement des occupants**

Concernant les travaux d'adaptation des logements et des immeubles aux personnes à mobilité réduite, l'équipe opérationnelle réunira l'ensemble des documents permettant de justifier de la subvention (justificatif de handicap, évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de prise en charge à domicile, rapport d'ergothérapeute ou diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou un technicien compétent). Elle incitera le propriétaire à les réaliser dans cette optique en lui montrant : la modicité (dans la plupart des cas) du surcoût, en relation avec les financements (subvention, fiscalité ...) plus avantageux, ainsi que la plus-value patrimoniale engendrée. L'opérateur tiendra systématiquement compte de cette problématique dans les demandes de subventions.

Pour les salariés confrontés au handicap, le financement des travaux d'adaptation d'Action Logement sera proposé au ménage.

### **- Relogement et actions visant à maintenir les occupants sur place :**

Il s'agira de dispenser un accompagnement social individuel et/ou collectif aux publics en éprouvant le besoin, que ce soit dans le cadre de relogements (provisaires ou définitifs) ou dans le cadre de la réalisation des travaux.

L'équipe aura en charge, outre l'accompagnement social des occupants de biens réhabilités, la médiation sociale et le relogement des occupants de logements faisant l'objet de travaux :

- Accompagner les propriétaires occupants et les locataires dans le cadre des travaux, en veillant au respect des droits locatifs,
- Établir un diagnostic social et juridique et assurer le relogement provisoire des ménages ne pouvant se maintenir dans les lieux à l'occasion de la réalisation de travaux lourds,

- Réaliser le diagnostic social et juridique et le relogement définitif de ménages ne pouvant se maintenir dans leur logement du fait de situations de sur occupation dès lors que des travaux seraient engagés,
- Informer et sensibiliser les ménages sur leurs droits et leurs obligations, notamment en matière de paiement du loyer et des charges,
- Organiser des actions de médiation locatives et le cas échéant un appui juridique,
- Assurer un accompagnement social individuel ou collectif des publics qui en éprouvent le besoin pendant toute la durée de vie de l'OPAH-RU en partenariat avec les acteurs sociaux.

L'équipe opérationnelle assurera la chaîne des missions nécessaires en cas de relogement préalables à l'exécution des travaux en s'appuyant notamment sur tous les partenaires mobilisés dans le cadre de l'OPAH-RU. Elle accompagnera les familles en vérifiant notamment la mise en place de l'hébergement etc...

### 11.2.3. Contenu des missions :

#### a) Actions d'animation, d'information et de coordination :

- communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels,
- accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération,
- coordination des acteurs,
- suivi des études et projets mis en œuvre par les différents acteurs sur le périmètre couvert par l'OPAH-RU.

#### b) Réflexion prospective :

- un travail de réflexion prospective et d'analyse visant à préciser les priorités, préparer les interventions et renforcer la pertinence de l'action opérationnelle dans le respect des objectifs généraux et des engagements spécifiques, précédemment définis,
- élaboration de divers diagnostics : diagnostic technique, diagnostic social et juridique, diagnostic de gestion en cas de copropriété, proposition de stratégies et des outils adaptés,
- analyse d'îlots ciblés, définition de leurs caractéristiques particulières, orientations,
- élaboration de projets en vue de déclarer d'utilité publique des programmes de travaux dans le cadre d'opérations de restauration immobilière.

#### c) Accompagnement sanitaire et social des ménages :

- accompagnement social, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité, vers un hébergement et un relogement si nécessaire,
- suivi du maintien ou des conditions de relogements corrects dans le quartier pour les ménages qui le souhaitent. Proposition de mesures d'accompagnement social éventuellement nécessaires,
- suivi social personnalisé, avant, pendant et après travaux, en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les services concernés des collectivités et organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations délicates détectées par l'équipe opérationnelle,
- participation active à la recherche de solutions répondant à des situations sociales particulières,
- signalement à l'autorité administrative compétente des logements ou immeubles dans lesquels un risque d'insalubrité est identifié.

- d) Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique :
- appuis et conseils opérationnels aux propriétaires,
  - actions favorisant la mise en œuvre du conventionnement (LCTS, LCS et LI),
  - établissement des demandes de subvention ou prêts de toute nature et construction des dossiers correspondants,
  - vérification de la conformité des travaux réalisés avec le projet subventionné préalablement au versement des aides.
- e) Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération :
- préparation des travaux du comité de pilotage et du comité technique,
  - élaboration des documents de présentation correspondants,
  - mise en œuvre opérationnelle des décisions,
  - tenue d'une cartographie renseignée permettant d'appréhender le déroulement de l'opération.

### 11.3. Modalités de coordination opérationnelle

Modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires : réunions de présentation des dossiers en cours, avant chaque CLAH avec les services compétents des collectivités :

- lorsque ceci est nécessaire, signalement aux services en charge des procédures coercitives des situations de « blocages »,
- lien permanent avec tous les acteurs du territoire.

### 11.4. Évaluation et suivi des actions engagées

#### 11.4.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis ci-dessus, dont la réalisation sera suivie grâce à un cadrage général et à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants dûment détaillées dans des rapports d'avancement réalisés de manière régulière par l'opérateur.

- a) cadrage général annuel par rapport aux objectifs et engagements de l'OPAH-RU :
- point sur l'avancement des projets et réalisations sous les angles urbains, immobiliers, fonciers, sociaux, patrimoniaux et économiques,
  - évolution par rapport à la période de référence précédente,
  - accélérateurs et freins au développement des projets.
- b) Indicateurs physiques :
- nombre d'immeubles traités,
  - nombre d'immeubles améliorés avec mises aux normes totales ou partielles, suivant les différents modes d'aides de subvention et de financement,
  - nombre de propriétaires concernés en fonction de chaque catégorie (occupants ou bailleurs),
  - volume global des travaux générés par l'opération,
  - nombre de dossiers traités dans le cadre du programme « Habiter Mieux » de la sortie de vacance, de l'éradication de l'habitat indigne.

**c) Indicateurs économies d'énergie :**

- nombre d'immeubles et de logements pour lesquels un diagnostic énergétique a été réalisé,
- nombre de logements concernés par des travaux de maîtrise de l'énergie,
- consommation énergétique avant et après travaux (étiquettes) suivant les statuts et type de bâti.

**d) Aspects financiers :**

- montants et nature des différents financements mobilisés : subventions et primes de l'ANAH, de la MAMP, de la Région, d'Action Logement du Département, de la Ville de La Ciotat, ainsi que des avances et prêts à taux zéro de la SACICAP de Provence,
- évolution de loyers avant et après travaux en fonction du type de logement et de financement,
- évaluation des travaux d'office.

**e) Impact social :**

- bilan annuel des opérations de sortie d'insalubrité, péril,
- bilan annuel du suivi social personnalisé,
- bilan annuel de nombre de relogement temporaire ou définitif.

**f) Rapport :**

- compte rendu d'activité :
  - Tenue de permanences, campagnes d'information...
  - Analyse des écarts constatés entre le nombre de contacts pris et les dossiers effectivement traités,
- synthèse annuelle des réalisations,
- perspectives d'évolution.

**g) Cartographie de l'OPAH-RU :**

- mise en place et actualisation permanente d'une cartographie renseignée des immeubles traités, organisée de manière à permettre de visualiser et qualifier les interventions en fonction de leur nature et de leur avancement : tenue de fiches par secteur, par rue et par immeuble.

**11.4.2. Bilans et évaluation finale**

Aux moins deux rapports d'avancement annuel et un bilan final de l'opération dans l'année seront réalisés par l'opérateur. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

**Bilan annuel**

Le bilan annuel sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées ; localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours ; localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

### **Bilan final**

Le bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires et locataires ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques et déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants,
- recenser les solutions mises en œuvre lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## **Chapitre VII – Communication**

### **Article 12 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et ce dans le respect de sa charte graphique.

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 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.

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'équipe d'animation devra travailler en étroite collaboration avec les partenaires et remettre un dossier qui aura été élaboré avec ceux-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la Métropole Aix Marseille Provence, 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.

Chaque financeur apparaîtra nominativement et/ou sous forme de logo sur tout support de communication, courrier de notification prévisionnelle des aides octroyées.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'ANAH 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.

Pour informer les entreprises et leurs salariés, Action Logement pourra également solliciter l'opérateur qui 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-RU, 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 et d'Action Logement de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

## **Chapitre VIII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation**

### **Article 13 - Prise d'effet de la convention**

#### 13.1 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle prendra effet à la date de notification.

### 13. 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.

### 13. 3 - 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 7 exemplaires à La Ciotat, Le        /        / 2017

Pour l'Anah,

Pour la MAMP,

Pour la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Pour le Département,

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour La Ville de La Ciotat,

Pour Action Logement,



**ANNEXE****Annexe 1****Plafond des Ressources**Valeurs en euros applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017

Nombre de personnes composant le ménage	PLAFOND DES RESSOURCES		
	des ménages à ressources « très modestes » (1)	des ménages à ressources « modestes » (2)	des ménages à ressources « modestes » Plafond majoré 150 %
1	14 360	18 409	27 614
2	21 001	26 923	40 385
3	25 257	32 377	48 565
4	29 506	37 826	56 739
5	33 774	43 297	64 945
<b>Par personne supplémentaire</b>	<b>4257</b>	<b>5 454</b>	<b>8181</b>

(1) Ces plafonds correspondent aux plafonds de ressources « standards » prévus à l'article 1 (annexe 1) de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat.

(2) Ces plafonds correspondent aux plafonds de ressources « majorés » prévus à l'article 2 (annexe 2) de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat. Il s'agit des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources « standards » mais inférieures ou égales aux plafonds de ressources « majorés ».

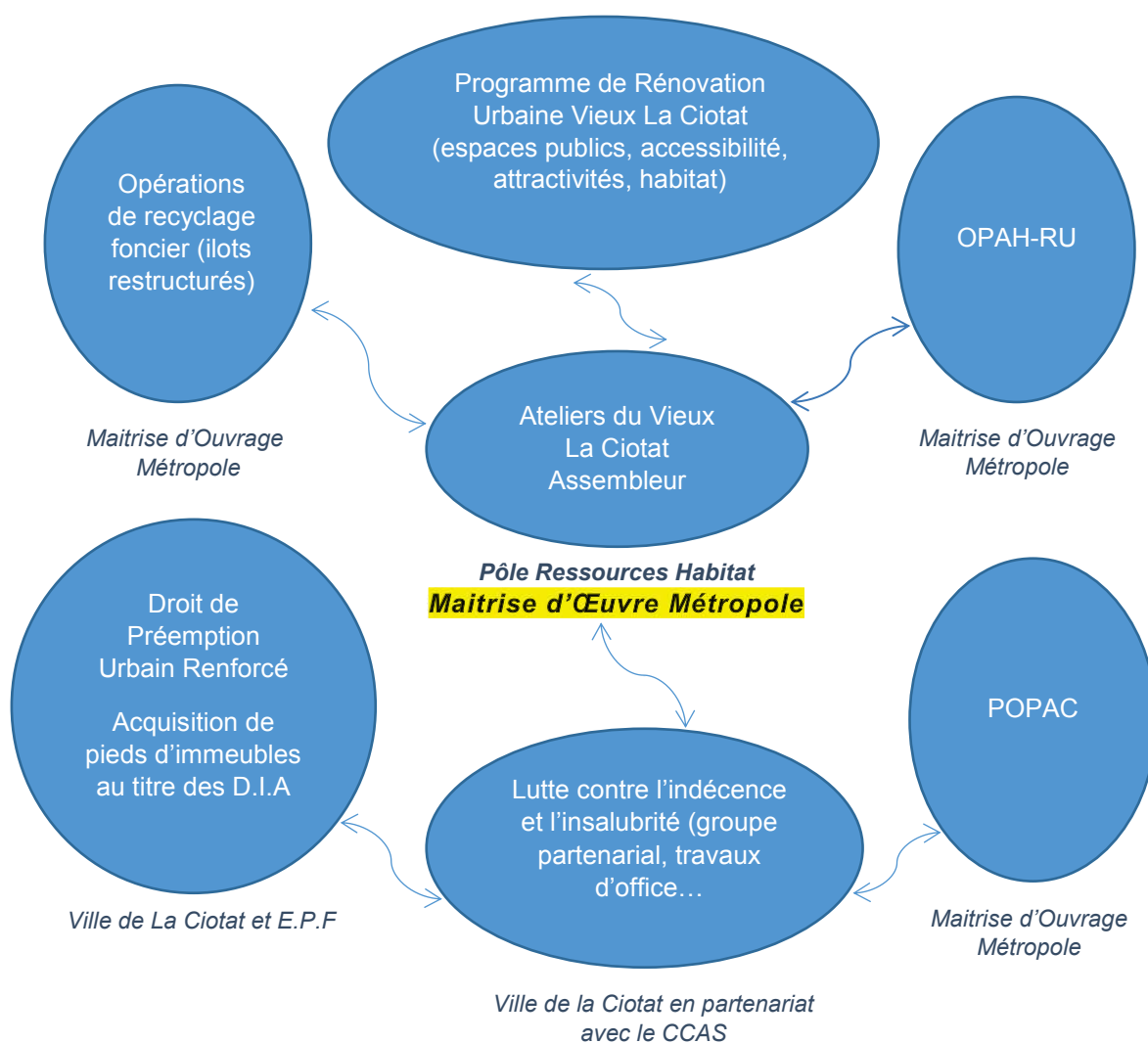
Annexe 2**Bilan de l'année 2016 Rénovation du Parc Privé****Métropole Aix Marseille Provence****Ratios**

	Réhabilitation habitats très dégradés		Mises aux normes RSD/Indécence			Précarité Energétique		Handicap Autonomie
	P.O	P.B	P.O	P.B		P.O	P.B	P.O
				LI	LCTS-LCS			
Subvention unitaire moyenne	21 095 €	30396 €	6 465 €	8 963 €	27 444 €	8 844 €	33 169 €	2 953 €
Taux de subvention moyen	43 %	51 %	53 %	32 %	55 %	59 %	62 %	58 %
Reste à charge moyen	31 643 €	30 092 €	5 733 €	19 046 €	22 454 €	6 200 €	20 123 €	2 138 €

Annexe 3

**LOGIGRAMME**

**Politique de l'Habitat Vieux La Ciotat**

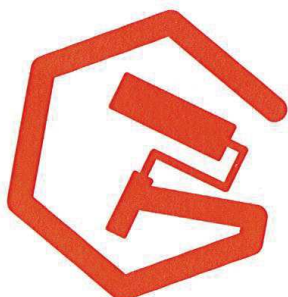


Annexe 4

TABELAU RECAPITULATIF AIDES OPAP

Type d'aide	Code	Libellé	Montants		Durées		Dates		Statut	
			Montant max	Montant min	Années	Mois	Debut	Fin	Statut	Statut
Aide à la création d'entreprise	101	Aide à la création d'entreprise	40 000 €	10 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
	102	Aide à la création d'entreprise	40 000 €	10 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
Aide à la formation	201	Aide à la formation	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
	202	Aide à la formation	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
Aide à la recherche et développement	301	Aide à la recherche et développement	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
	302	Aide à la recherche et développement	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
Aide à la mobilité	401	Aide à la mobilité	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
	402	Aide à la mobilité	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
Aide à la gestion des déchets	501	Aide à la gestion des déchets	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
	502	Aide à la gestion des déchets	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
Aide à la préservation de l'environnement	601	Aide à la préservation de l'environnement	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
	602	Aide à la préservation de l'environnement	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
Aide à la culture	701	Aide à la culture	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
	702	Aide à la culture	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
Aide à la santé	801	Aide à la santé	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
	802	Aide à la santé	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
Aide à la sécurité	901	Aide à la sécurité	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif
	902	Aide à la sécurité	10 000 €	5 000 €	1	12	2018	2018	Actif	Actif

Annexe 5



## PRÊT TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

PRÊT ACCORDÉ PAR ACTION LOGEMENT SERVICES POUR DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU PROPRIÉTAIRE.

### BÉNÉFICIAIRES

Salariés d'une entreprise du secteur privé - hors secteur agricole - de 10 salariés et plus.  
Les préretraités sont assimilés aux salariés.

### AVANTAGES

- Prêt à taux réduit.
- Permet de financer des travaux d'amélioration de la résidence principale.

### DÉPENSES FINANÇABLES

**Travaux d'accessibilité et d'adaptation visés par l'arrêté du 30 décembre 1987, annexes I (A et B), II et III (A)**

**Normes minimales d'habitabilité :** étanchéité, canalisations, ouverture et ventilation, chauffage, etc.

**Travaux prioritaires portant sur le bâtiment :** travaux justifiés par des considérations de salubrité ou de sécurité, reprise des malfaçons flagrantes, etc.

**Travaux destinés à économiser l'énergie dans les logements :** amélioration du rendement de chauffage.

### Travaux d'amélioration de l'habitat et de la vie quotidienne :

- les travaux et installations visant à réduire les dépenses de consommation d'énergie et d'eau ;
- les travaux destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles et leurs parties communes intérieures et extérieures, etc.

### Dépenses d'entretien

Les dépenses d'entretien ont pour objet de maintenir un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistant, l'agencement ou l'équipement initial :

- le remplacement isolé de portes, fenêtres, volets ou persiennes du logement ;
- le remplacement d'éléments isolés de l'installation sanitaire (lavabo, baignoire, douche, évier, robinet...) ou d'une installation de chauffage (radiateurs notamment) ;
- la réfection partielle de l'installation électrique ou de gaz, etc.

### Dépenses de revêtement de surfaces

Il s'agit des dépenses consécutives à la réalisation de travaux de dépose et de pose de revêtements muraux, de plafonds ou de sols (peintures, papiers peints, carreaux, crépis, lambris, moquettes, parquets, carrelages...).



### Travaux d'amélioration ouvrant droit à une subvention de l'Anah en faveur des propriétaires occupants

Il s'agit des projets de travaux n'étant pas considérés comme « lourds » que ce soit en termes de coût ou d'ampleur et appartenant aux domaines suivants :

- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ;
- travaux pour l'autonomie de la personne ;
- travaux de lutte contre la précarité énergétique.

### Possibilité de financer l'achat de matériaux par le propriétaire.

#### MONTANT • TAUX • DURÉE

##### Montant

10 000 € maximum.

##### Taux

Taux d'intérêt nominal annuel : 1 % hors assurance.

Exemple de remboursement : pour un prêt amortissable d'un montant de 10 000,00 € sur 10 ans au taux nominal annuel débiteur fixe de 1 % hors assurance, soit un TAEG de 1 %, vous remboursez 120 mensualités de 87,60 € soit un montant total dû de 10 512,00 €.

##### Durée

Libre, dans la limite de 10 ans.

#### CONDITIONS

La personne physique bénéficiaire de l'aide doit être propriétaire et occupant du logement.

##### Le logement doit :

- être utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale ;
- situé sur le territoire français (métropole et DOM).

En cas d'achat de matériaux, les factures d'achat sont prises en compte dans la limite du tiers du coût total de l'opération et la pose doit être effectuée par une entreprise.

Cette aide peut être réservée à un public ciblé selon des conditions de ressources et de primo-accession.

#### MODALITÉS

Déblocage des fonds dans un délai maximum de trois mois à compter de l'achèvement des travaux :

- sur présentation de factures d'entreprises ou de prestataires de services émises au nom du bénéficiaire depuis moins de 3 mois ;
- pour les copropriétaires :
  - sur production de l'appel de fonds envoyé par le syndic faisant ressortir la participation du copropriétaire et communication du procès-verbal de l'assemblée générale ayant voté les travaux,
  - ou directement au syndicat de copropriétaires pour le compte des bénéficiaires, pour la remise en état des parties communes et des équipements communs, dans le cadre de copropriétés dégradées.

Délai de validité de l'offre de prêt : le prêteur maintient les conditions de l'offre de prêt pendant une durée minimale de 15 jours. L'emprunteur peut accepter et retourner cette offre pendant toute cette période.

Le « prêt travaux » peut être cumulé avec un « prêt accession » sur une même opération.

#### CONTACT

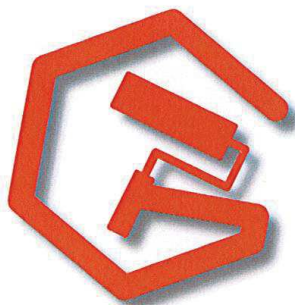
[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

**UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ.  
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT  
AVANT DE VOUS ENGAGER.**

**ActionLogement** 

Action Logement Services

Société par actions simplifiée au capital de 20 millions d'euros - RCS : 824 541 148 Paris



## PRÊT TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

PRÊT ACCORDÉ PAR ACTION  
LOGEMENT SERVICES POUR DES  
TRAVAUX D'AMÉLIORATION DES  
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES.

### BÉNÉFICIAIRES

Salariés d'une entreprise du secteur privé - hors secteur agricole - de 10 salariés et plus.  
Les préretraités sont assimilés aux salariés.

### AVANTAGES

- Prêt à taux réduit.
- Permet de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

### DÉPENSES FINANÇABLES

Travaux d'amélioration des performances énergétiques tels que définis par les titres I et II de l'arrêté du 30 mars 2009, relatif à l'éco-PTZ

**Au moins une action d'amélioration de la performance énergétique :**

- les travaux d'isolation thermique des toitures ;
- les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- les travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- les travaux d'installation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à

des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire ;

- les travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- les travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

**Travaux d'économies d'énergie permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement.**

### MONTANT • TAUX • DURÉE

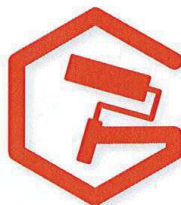
#### Montant

10 000 € maximum.

#### Taux

Taux d'intérêt nominal annuel : 1 % hors assurance.

Exemple de remboursement : pour un prêt amortissable d'un montant de 10 000,00 € sur 10 ans au taux nominal annuel débiteur fixe de 1 % hors assurance, soit un TAEG de 1 %, vous remboursez 120 mensualités de 87,60 € soit un montant total dû de 10 512,00 €.



#### Durée

Libre, dans la limite de 10 ans.

La personne physique bénéficiaire de l'aide doit être :

- propriétaire occupant du logement ;
- ou propriétaire bailleur.

Le logement doit :

- être utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale ;
- être situé sur le territoire français (métropole et DOM).

L'octroi de l'aide est subordonné à la production par l'entreprise ou le prestataire de services d'une attestation justifiant que les travaux respectent les conditions requises dans le cadre de l'éco-PTZ (l'utilisation du « formulaire type - devis » de l'éco-prêt à taux zéro, défini en annexe de l'arrêté du 30 mars 2009, est recommandée).

Cette aide peut être réservée à un public ciblé selon des conditions de ressources et de primo-accession.

#### MODALITÉS

Déblocage des fonds dans un délai maximum de trois mois à compter de l'achèvement des travaux :

- sur présentation de factures d'entreprises ou de prestataires de services émises au nom du bénéficiaire depuis moins de 3 mois ;
- pour les copropriétaires :
  - les fonds leur sont versés, sur production de l'appel de fonds envoyé par le syndic faisant ressortir la participation du copropriétaire et communication du procès-verbal de l'assemblée générale ayant voté les travaux,
  - ou les fonds sont versés directement au syndicat de copropriétaires pour le compte des bénéficiaires, s'il s'agit de la remise en état des parties communes et des équipements communs, dans le cadre de copropriétés dégradées.

Délai de validité de l'offre de prêt : le prêteur maintient les conditions de l'offre de prêt pendant une durée minimale de 15 jours. L'emprunteur peut accepter et retourner cette offre pendant toute cette période.

Le « prêt travaux » peut être cumulé avec un « prêt accession » sur une même opération.

#### CONTACT

[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

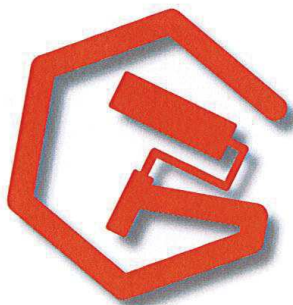
**UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ.  
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT  
AVANT DE VOUS ENGAGER.**

**ActionLogement** 

Action Logement Services

Société par actions simplifiée au capital de 20 millions d'euros - RCS - 824 541 148 Paris





## PRÊT TRAVAUX POUR L'ADAPTATION DU LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

PRÊT ACCORDÉ PAR ACTION  
LOGEMENT SERVICES POUR DES  
TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ ET  
D'ADAPTATION, RÉALISÉS DANS  
DES LOGEMENTS DESTINÉS À DES  
PERSONNES HANDICAPÉES.

### BÉNÉFICIAIRES

Salariés d'une entreprise du secteur privé - hors sec-  
teur agricole - de 10 salariés et plus.  
Les préretraités sont assimilés aux salariés.

### AVANTAGES

- Prêt à taux réduit.
- Permet de financer des travaux d'accessibilité et d'adaptation réalisés dans des logements destinés à des personnes handicapées.

### DÉPENSES FINANÇABLES

Travaux d'accessibilité et d'adaptation visés  
par l'arrêté du 30 décembre 1987, annexe  
III B

#### Travaux d'accessibilité de l'immeuble :

- élargissement du cheminement d'entrée ;
- construction d'une rampe ;
- suppression d'obstacles (portes, murets, seuils, etc.) ;
- élargissement / aménagement de places de parking ;
- modification des boîtes aux lettres ;
- etc.

#### Travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement :

- élargissement de la porte d'entrée ;
- construction d'une rampe ;
- suppression de marches/seuils ;
- modification et aménagement des pièces d'eau, des installations électriques, d'eau, de gaz et chauffage ;
- alerte à distance ;
- etc.

### MONTANT • TAUX • DURÉE

#### Montant maximum

10 000 €.

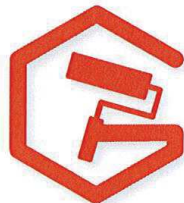
#### Taux

Taux d'intérêt nominal annuel : 1 % hors assurance.

Exemple de remboursement : pour un prêt amortissable d'un montant de 10 000,00 € sur 10 ans au taux nominal annuel débiteur fixe de 1 % hors assurance, soit un TAEG de 1 %, vous remboursez 120 mensualités de 87,60 € soit un montant total dû de 10 512,00 €.

#### Durée

Libre, dans la limite de 10 ans.



### CONDITIONS

La personne physique doit être propriétaire et occupante du logement.

Le logement doit :

- être utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale ;
- être situé sur le territoire français (métropole et DOM).

Les travaux d'accessibilité et d'adaptation doivent :

- être réalisés dans des logements destinés à être occupés par des personnes handicapées ;
- faire l'objet d'un avis préalable d'un des organismes suivants : AFM (Association française contre les myopathies), APF (Association des paralysés de France), CICAT (Centre d'information et de conseil sur les aides techniques), CNPSAA (Comité national pour la promotion sociale des aveugles et des amblyopes), PACT-ARIM, UNISDA (Union nationale pour l'insertion sociale du déficient auditif), MDPH (Maison départementale des personnes handicapées).

### MODALITÉS

Déblocage des fonds dans un délai maximum de trois mois à compter de l'achèvement des travaux :

- sur présentation de factures d'entreprises ou de prestataires de services émises au nom du bénéficiaire depuis moins de 3 mois ;

- pour les copropriétaires :

- les fonds leur sont versés, sur production de l'appel de fonds envoyé par le syndic faisant ressortir la participation du copropriétaire et communication du procès-verbal de l'assemblée générale ayant voté les travaux,
- les fonds sont versés directement au syndicat de copropriétaires pour le compte des bénéficiaires, s'il s'agit de la remise en état des parties communes et des équipements communs, dans le cadre de copropriétés dégradées.

Délai de validité de l'offre de prêt : le prêteur maintient les conditions de l'offre de prêt pendant une durée minimale de 15 jours. L'emprunteur peut accepter et retourner cette offre pendant toute cette période.

Le « prêt travaux » peut être cumulé avec un « prêt accession » sur une même opération.

### CONTACT

[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

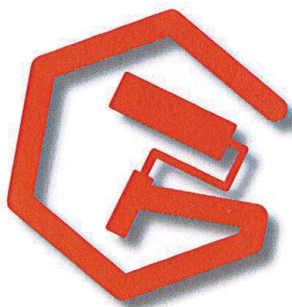
**UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ.  
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT  
AVANT DE VOUS ENGAGER.**

**ActionLogement** 

**Action Logement Services**

Société par actions simplifiée au capital de 20 millions d'euros - RCS : 824 541 148 Paris

FICH-TRAVAUX-HAND/ Application : 09 mars 2015 - Mise à jour au 9 janvier 2017 - Document non contractuel



## PRÊT TRAVAUX EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

PRÊT ACCORDÉ PAR ACTION LOGEMENT SERVICES POUR DES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LES COPROPRIÉTÉS FAISANT L'OBJET D'UN PLAN DE SAUVEGARDE.

### BÉNÉFICIAIRES

Salariés d'une entreprise du secteur privé - hors secteur agricole - de 10 salariés et plus.  
Les préretraités sont assimilés aux salariés.

### AVANTAGES

- Permet de financer des travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives dans une copropriété dégradée.
- Prêt à taux réduit.

### DÉPENSES FINANÇABLES

Tous travaux quelle que soit leur nature, réalisés dans les copropriétés faisant l'objet :

- d'un plan de sauvegarde ;
- d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et comportant des actions pour les copropriétés dégradées (OPAH).

Sont assimilés à des copropriétés, les logements appartenant à des sociétés coopératives de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot ou soumis au régime de la copropriété.

### MONTANT • TAUX • DURÉE

#### Montant

10 000 € maximum.

#### Taux

Taux d'intérêt nominal annuel : 1 % hors assurance.

Exemple de remboursement : pour un prêt amortissable d'un montant de 10 000,00 € sur 10 ans au taux nominal annuel débiteur fixe de 1 % hors assurance, soit un TAEG de 1 %, vous remboursez 120 mensualités de 87,60 € soit un montant total dû de 10 512,00 €.

#### Durée

Libre, dans la limite de 10 ans.

### CONDITIONS

La personne physique bénéficiaire de l'aide doit être :

- propriétaire occupant du logement ;
- ou propriétaire bailleur dans le cas des travaux d'amélioration de la performance énergétique.



Le logement doit :

- être utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale ;
- être situé sur le territoire français (métropole et DOM).

Déblocage des fonds dans un délai maximum de trois mois à compter de l'achèvement des travaux :

- sur présentation de factures d'entreprises ou de prestataires de services émises au nom du bénéficiaire depuis moins de 3 mois ;
- ou sur production de l'appel de fonds envoyé par le syndic faisant ressortir la participation du copropriétaire et communication du procès-verbal de l'assemblée générale ayant voté les travaux ;
- les fonds peuvent être versés directement au syndicat de copropriétaires pour le compte des bénéficiaires, dans le cadre de la remise en état des parties communes et des équipements communs.

Délai de validité de l'offre de prêt : le prêteur maintient les conditions de l'offre de prêt pendant une durée minimale de 15 jours. L'emprunteur peut accepter et retourner cette offre pendant toute cette période.

Le « prêt travaux » peut être cumulé avec un « prêt accession » sur une même opération.

#### CONTACT

[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

**UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ.  
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT  
AVANT DE VOUS ENGAGER.**

**ActionLogement** 

**Action Logement Services**

Société par actions simplifiée au capital de 20 millions d'euros - RCS - 824 541 148 Paris



## AIDE MOBILI-JEUNE®

SUBVENTION ACCORDÉE PAR ACTION LOGEMENT SERVICES À UN JEUNE DE MOINS DE 30 ANS EN FORMATION EN ALTERNANCE, POUR LA PRISE EN CHARGE D'UNE PARTIE DU LOYER.

### BÉNÉFICIAIRES

Jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance :

- sous contrat d'apprentissage,
  - ou de professionnalisation,
- dans une entreprise du secteur privé non agricole.

### AVANTAGES

- Permet de prendre un logement proche de son lieu de formation ou de son lieu de travail, pendant la durée de la formation en alternance.
- Perdure en cas de changement de logement, d'entreprise ou de formation.
- Peut être mobilisée dans les 6 mois à compter de la date de démarrage du cycle de formation.
- Aide accordée systématiquement, dès lors que le demandeur remplit les conditions d'octroi (droit ouvert).

### DÉPENSES FINANÇABLES

**Echéances de loyer ou de redevances en foyer ou résidence sociale.**

La prise en charge ne peut pas concerner des frais d'hébergement en chambres d'hôtes, gîtes ou résidences de tourisme.

### MONTANT • DURÉE

#### Montant

Prise en charge mensuelle du loyer (ou redevance) dans la limite de :

- 10 € minimum ;
  - et 100 € maximum ;
- déduction faite de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

#### Durée

L'aide est attribuée pendant toute la période de formation professionnelle, pour une durée maximum de 3 ans. Elle n'est pas renouvelable.

### CONDITIONS

#### Le bénéficiaire doit :

- percevoir au maximum 100 % du SMIC en vigueur au moment de la demande de l'aide. Le salaire à prendre en compte est celui inscrit sur le contrat d'alternance (apprentissage ou professionnalisation).

#### Le logement doit :

- être occupé en lien avec une période de formation ;
- faire l'objet de la signature d'un bail, d'une convention d'occupation en foyer ou résidence sociale ou d'un avenant au bail en colocation.



#### Le logement peut-être :

- pris en colocation (parc privé ou social), dans ce cas, la prise en charge ne concerne que la quote-part du loyer et charges incombant au bénéficiaire ;
- loué vide ou meublé ;
- dans un foyer ou une résidence sociale ;
- conventionné ou non à l'APL ;
- en sous-location, exclusivement dans le parc social (Logements d'Habitations à Loyers Modérés) ;
- une chambre en internat.

#### MODALITÉS

##### Présentation de la demande :

- dans un délai de 6 mois à compter de la date de démarrage du cycle de formation ;
- ou dans les 3 mois précédant la date de démarrage du cycle de formation. Si la formation porte sur plusieurs années, la date de démarrage pourra être celle de début de l'une d'entre elles.

##### Changement de situation au cours de la période de formation :

- changement de logement : le bénéficiaire doit présenter le nouveau bail ou la nouvelle convention d'occupation ;
- changement d'entreprise ou de formation : le bénéficiaire doit présenter le nouveau contrat d'alternance (apprentissage ou professionnalisation).

##### Passage en année supérieure :

- Lorsque la formation s'étend sur plusieurs années, il y a obligation de justifier du passage en année supérieure, voire du redoublement, par une attestation de l'établissement et/ou de l'employeur.

##### Versement de l'aide :

- à réception du dossier complet, un premier versement est effectué. Il peut représenter jusqu'à 6 mois de loyer ou de redevance ;
- pour les versements de loyer ou redevance ultérieurs, nécessité de fournir les justificatifs des premiers loyers ou redevances acquittés, ainsi qu'un justificatif du processus de formation. A défaut, l'aide ne sera pas poursuivie ;
- les versements suivants s'effectuent selon les mêmes modalités ;
- le dernier versement ne sera effectué qu'après production des justificatifs.

##### Cumul possible :

- avec Visale ou les AIDES LOCA-PASS\* ;
- avec une AIDE MOBILI-PASS\* dans la limite des dépenses réelles et à l'exclusion du remboursement des mêmes sommes.

#### CONTACT

[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

FICH-MOBILI-IEUNE - Application - 03 mars 2015 - Mise à jour au 9 janvier 2017 - Document non contractuel  
Visale, AIDES LOCA-PASS\*, AIDE MOBILI-PASS\* sont des marques déposées pour le compte d'Action Logement.

**ActionLogement** 

**Action Logement Services**

Société par actions simplifiée au capital de 20 millions d'euros - RCS : 824 541 148 Paris



## AVANCE LOCA-PASS®

AVANCE ACCORDÉE PAR ACTION LOGEMENT SERVICES À UN LOCATAIRE POUR FINANCER LE DÉPÔT DE GARANTIE EXIGÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE À L'ENTRÉE DANS LES LIEUX.

### BÉNÉFICIAIRES

- Salariés d'une entreprise du secteur privé - hors agricole. Les préretraités sont assimilés à des salariés en activité.
- Jeunes de moins de 30 ans.

### AVANTAGES

- Permet de verser le montant du dépôt de garantie demandé par le bailleur.
- Remboursable sans intérêt, ni frais de dossier.

### DÉPENSES FINANÇABLES

Montant du dépôt de garantie exigé à l'entrée dans les lieux d'un logement locatif.

### MONTANT • TAUX • DURÉE

**Montant maximum**  
500 € maximum.

**Taux**  
Taux d'intérêt nominal annuel : 0 %.

Exemple de remboursement : pour un prêt amortissable de 500,00 € au taux nominal annuel débiteur fixe de 0 %, une durée de prêt de 25 mois après un différé de paiement de 3 mois, vous rembourserez 25 mensualités de 20,00 €, soit un TAEG fixe de 0 %.

Le montant total dû par l'emprunteur est de 500,00 €.

### Durée de remboursement

- 25 mois maximum au-delà d'une période de différé d'amortissement de 3 mois maximum.
- En cas de contrat de location inférieur à la durée maximum de l'avance, la durée de remboursement est alignée sur la durée du bail.

En cas de départ du logement avant la fin du bail, le locataire a l'obligation d'effectuer un remboursement anticipé, dans un délai maximum de 3 mois après le départ.

Mensualité minimum : 20 € sauf la dernière.

### CONDITIONS

#### Conditions liées au bénéficiaire

Les jeunes de moins de 30 ans, les jeunes non émancipés ou les mineurs sous tutelle doivent être :

- en formation professionnelle (contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation) ;
- ou en recherche d'emploi ;
- ou en situation d'emploi (tout emploi, à l'exclusion des fonctionnaires titulaires) ;
- les étudiants salariés doivent justifier :
  - d'un contrat à durée déterminée (CDD) de trois mois minimum, en cours au moment de la demande d'aide,
  - ou d'un ou plusieurs CDD pour une durée cumulée de trois mois minimum, au cours des six mois précédant la demande d'aide,
  - ou d'une convention de stage d'au moins trois mois en cours au moment de la demande,
  - ou d'un statut d'étudiant boursier d'État français.



Cette aide peut être réservée à un public ciblé selon des conditions d'âge.

#### Conditions liées au logement

##### Le logement doit :

- constituer la résidence principale du locataire ;
- être situé sur le territoire français (métropole, DOM) ;
- faire l'objet de la signature d'un bail, d'une convention d'occupation en foyer ou résidence sociale ou d'un avenant au bail en cas de colocation.

##### Le logement peut-être :

- un logement loué nu ou meublé ;
- une structure collective.

En cas de colocation, l'avance ne peut couvrir que la quote-part du dépôt de garantie du bénéficiaire de l'aide.

##### L'avance ne peut pas être accordée :

- pour les baux strictement professionnels ou commerciaux ;
- pour les conventions d'occupation précaire, les sous-locations (hors structures collectives) et dans le cadre de l'intermédiation locative.

Dans le cadre des baux glissants, l'aide peut être accordée lorsque l'occupant devient titulaire du titre d'occupation.

Il n'est pas possible d'intervenir lorsque le logement est un bateau-logement (péniches) ou une maison mobile (habitation légère de loisir).

#### MODALITÉS

La demande d'avance doit être présentée au plus tard 2 mois après l'entrée dans le logement.

Le demandeur ayant déjà obtenu une AVANCE LOCA-PASS® ou une GARANTIE LOCA-PASS® pour un précédent logement peut présenter une nouvelle demande pour un nouveau logement s'il est à jour du remboursement de ses échéances.

Pour les personnes ayant une résidence séparée imposée par les conditions de travail, le cumul avec une aide de même nature accordée pour le logement où demeure la famille est possible à titre exceptionnel, pour faciliter la mobilité professionnelle.

Il est impossible de cumuler, sur un même logement, l'AVANCE LOCA-PASS® avec une autre AVANCE LOCA-PASS®, ou une aide de même nature accordée par le Fond de solidarité Logement (FSL).

#### CONTACT

[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

**UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ.  
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT  
AVANT DE VOUS ENGAGER.**

**ActionLogement** 

**Action Logement Services**

Société par actions simplifiée au capital de 20 millions d'euros - RCS - 824 541 148 Paris

FICH-AVANCE-LOCAPASS - Application : 30 mars 2015 - Mise à jour au 9 janvier 2017 - Document non contractuel  
\* Marque déposée pour le compte d'Action Logement.





## CIL-PASS ASSISTANCE®

SERVICE D'ASSISTANCE LOGEMENT  
DÉDIÉ AUX SALARIÉS EN DIFFICULTÉ  
DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL.

### BÉNÉFICIAIRES

- Salariés d'une entreprise du secteur privé - hors agricole - de 10 salariés et plus, en difficulté dans leur parcours résidentiel.
- Demandeur d'emploi de moins de 12 mois, ancien salarié d'une entreprise assujettie à la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction), en difficulté dans son parcours résidentiel.

### AVANTAGES

- Assistance personnalisée avec proposition de solutions adaptées.
- Permet de rechercher des solutions pour se maintenir dans son logement ou trouver un logement plus adapté à la situation.
- Service gratuit et confidentiel vis-à-vis de l'employeur.

### CONDITIONS

Le service est accessible dans tous les cas où le maintien dans le logement est mis en péril ou lorsque l'accès au logement est problématique. Il vise à :

- prévenir les expulsions des locataires ou des accédants à la propriété ;
- prévenir et/ou travailler sur les conséquences du surendettement ;

- chercher des solutions pour les situations d'urgence : rupture professionnelle, décès, maladie, sinistre, conflits familiaux... ;
- favoriser l'accès au logement pour les salariés ayant de faibles ressources, un statut d'emploi précaire, un logement inadapté...

### MODALITÉS

- Écoute personnalisée.
- Diagnostic de la situation.
- Recherche de solutions d'accès ou de maintien dans le logement avec la mobilisation des aides Action Logement Services et/ou l'orientation vers des partenaires externes (associations, services sociaux, organismes financiers, etc.) et des dispositifs de droit commun si nécessaire (CAF, etc.).
- Suivi de la prestation et mesure de la qualité du service rendu.
- Confidentialité vis-à-vis de l'employeur.

### COÛT

Service gratuit pour le salarié.

### CONTACT

[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

**Action Logement Services**

Société par actions simplifiée au capital de 20 millions d'euros - RCS 824 541 148 Paris

**ActionLogement**

FICH-CIL-PASS-ASSISTANCE - Application : 11 mai 2015 - Mise à jour au 9 janvier 2017 - Document non contractuel  
\* Marque déposée pour le compte d'Action Logement



## GARANTIE VISALE

CAUTION ACCORDÉE PAR ACTION LOGEMENT SERVICES AU LOCATAIRE POUR PRENDRE EN CHARGE LE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES LOCATIVES DE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE, DANS LE PARC PRIVÉ, EN CAS DE DÉFAILLANCE.

### BÉNÉFICIAIRES

**Tout salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche) de plus de 30 ans**, quel que soit leur contrat de travail (hors CDI confirmé), entrant dans un logement avant la fin de son contrat de travail et au plus tard dans les 6 mois suivant son entrée dans l'emploi :

- du secteur assujéti à la PEEC (hors secteur agricole) ;
- du secteur non assujéti en contrepartie d'une contribution financière sur la PEEC agricole ou des organismes concernés (PSEEC) selon des modalités fixées par Directive de l'UESL.

**Tout jeune de 30 ans au plus** (jusqu'au 31ème anniversaire) à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, entrant dans un logement du parc locatif privé.

Tout ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé.

### AVANTAGES

Pour que le logement ne soit plus un frein au parcours vers l'emploi, la garantie Visale :

- renforce le dossier du candidat locataire ;
- couvre pendant 3 ans le locataire en cas de difficulté du paiement de son loyer ;
- sécurise les revenus locatifs des bailleurs privés durant 3 ans ;
- est un engagement gratuit pour le locataire et pour le bailleur ;
- bénéficie d'une simplicité et d'une facilité d'adhésion via le site visale.fr ;
- dispense de toute autre caution personne physique ou morale.

### GARANTIES

En cas de difficultés, prise en charge du paiement du loyer et des charges locatives prévus par le bail. Les sommes ainsi avancées par Action Logement Services devront être remboursées par le locataire à Action Logement Services.

### MONTANT • DURÉE

**Montant garanti :**

36 impayés de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement.

**Durée :**

3 premières années du bail et dans la limite du départ du locataire.

### CONDITIONS

**Conditions liées au bénéficiaire**

- Pour les salariés de plus de 30 ans, le contrat de travail doit être d'une durée minimale d'1 mois. Pour une durée inférieure, le salarié devra justifier d'une durée de travail d'au moins 1 mois au cours des 3 mois précédents sa demande.
- Pour les salariés de plus de 30 ans qui bénéficient d'une promesse d'embauche, la demande ne peut être formulée que dans le délai de 3 mois maximum entre la date de signature de celle-ci et la date de prise de fonction prévue.
- Si un des locataires composant le ménage appartient à l'une des catégories de bénéficiaires, le ménage locataire est éligible à Visale.
- Le ménage candidat locataire est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50 % (loyer + charges / ressources du ménage).



- Pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé, le taux d'effort devra être compris entre 30 et 50 %.
- Pour les étudiants de 30 ans au plus (jusqu'au 31ème anniversaire), boursiers et/ou indépendants fiscalement, la garantie sera accordée sans justification de ressources dans la limite d'un loyer plafond de 425 €. Au-delà de ce loyer plafond, l'étudiant relèvera des conditions fixées pour les autres catégories de ménages.
- Le locataire doit disposer d'un visa en cours de validité (cf. modalités).

#### Conditions liées au logement :

##### Le logement doit :

- constituer la résidence principale du locataire ;
- être situé sur le territoire français (métropole, DROM hors COM) ;
- être loué par un bailleur du parc privé, personne physique ou morale, autre que les organismes HLM ou SEM de construction et de gestion de logements sociaux, ou être une résidence universitaire non conventionnée, ou un logement non conventionné géré par toute autre personne morale ;
- être loué vide ou meublé ;
- faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi.

Il n'est pas possible d'intervenir lorsque le logement est un bateau-logement (péniches) ou une maison mobile (habitation légère de loisir).

##### Le bail :

- ne peut être conclu entre membres d'une même famille ;
- en cas de colocation, doit être individualisé pour chaque colocataire ;
- faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ;
- doit contenir une clause de résiliation en cas de non-paiement du loyer ;
- ne doit pas être couvert par d'autres garanties ayant le même objet que la garantie Visale (caution personne physique, assurance...);

- doit être signé dans le délai de validité du visa.

#### Le loyer charges comprises ne doit pas dépasser :

- 1 500 € dans Paris intramuros ;
- 1 300 € sur le reste du territoire.

#### MODALITÉS

##### Adhésion

L'ensemble des démarches est réalisé en ligne via le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr), à savoir :

- le locataire doit obtenir avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement Services, garantissant au bailleur son éligibilité ;
- Action Logement Services s'engage à certifier le visa sous 2 jours ouvrés ;
- le bailleur doit adhérer au dispositif sur la base du visa certifié et valide, présenté par son futur locataire, avant la signature du bail, en acceptant les conditions de la garantie. Il obtient alors, un contrat de cautionnement.

##### En cas de mise en jeu de la garantie

- Le locataire devra rembourser à Action Logement Services les sommes réglées pour son compte au bailleur.
- Le locataire pourra demander un échéancier de ses remboursements via son espace personnel sur le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr) et effectuer ses remboursements en ligne.
- Action Logement Services pourra demander la résiliation du bail en justice, en cas de non-respect par le locataire de ses engagements.

Le locataire peut également bénéficier d'une AVANCE LOCA-PASS\* pour financer le dépôt de garantie.

Le demandeur ayant déjà obtenu une garantie Visale pour un précédent logement peut présenter une nouvelle demande pour un nouveau logement s'il est à jour du remboursement de ses échéances et s'il respecte les conditions d'accès à Visale.

#### CONTACT

[www.visale.fr](http://www.visale.fr)

**ActionLogement** 

Action Logement Services

Société par actions simplifiée au capital de 20 millions d'euros - RCS : 824 541 148 Paris

FICH-VISALE - Application : 30/09/2016 - Mise à jour le 9 janvier 2017 - Document non contractuel  
Visale et AVANCE LOCA-PASS\* sont des marques déposées pour le compte d'Action Logement.