CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

Il est convenu entre :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son délégué territorial dans le département, le Préfet du Var ;

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, ci-après désignée « MTPM » ou « le porteur de projet » représentée par son président ;

La Ville de La Seyne-sur-Mer, représentée par son maire ;

La Ville de Toulon, représentée par son maire ;

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, notamment :

La SA d'HLM LOGIREM, représentée par son président ;

L'OPH Toulon Habitat Méditerranée (THM), représentée par son président ;

La SAEM Var Aménagement Développement (VAD), représentée par sa présidente ;

UNICIL, Groupe Action Logement, représentée par son président ;

Action Logement Services, Groupe Action Logement, représentée par sa directrice des programmes nationaux dûment habilitée aux fins des présentes ;

Foncière Logement, Groupe Action Logement, représentée par sa présidente ;

Le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, ci-après désigné « Conseil Régional » ou « Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur », représenté par son président ;

Le Conseil Départemental du Var, ci-après désigné « Conseil départemental » ou « CD 83 » représenté par son président ;

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

En présence de :

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), représentée par son président,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

ce qui suit :

Table des matières

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE *1*

COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU *1*

PRÉAMBULE *6*

LES DÉFINITIONS *7*

TITRE I - LES QUARTIERS *8*

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN *9*

Article 1. Les éléments de contexte 9

Le contexte général, à l'échelle de la Métropole et des quartiers concernés 9

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 12

Article 2.1 La vocation des quartiers et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville 12

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 13

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine 16

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 17

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 17

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 18

Article 4. La description du projet urbain 19

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 19

Article 4.2 La description de la composition urbaine 22

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 26

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 29

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 29

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 33

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 35

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 39

Article 7.1 La gouvernance 39

Article 7.2 La conduite de projet 40

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 42

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 46

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 47

Article 8. L'accompagnement du changement 48

Article 8.1 Le projet de gestion 48

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 50

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 55

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION 58
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel 58
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 58
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 67
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville durable et solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 67
Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les quartiers fertiles » 67
Article 9.2.5 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés 68
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 68
10.1 – La participation financière de l'ANAH 69
10.2 - La participation financière de la Caisse des dépôts et consignations 69
10.3 - La participation financière du Conseil départemental du Var 70
10.4 - La participation financière de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur 71
10.5 – La participation financière de la Métropole TPM 72
10.6 – La participation financière des collectivités locales / Villes de Toulon et La Seyne-sur mer 72
Article 11. Les modalités d'attribution et de paiement des financements 73
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiements des subventions de l'ANRU 73
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 73
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'ANAH 73
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 73
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur 73
Article 11.6 Les modalités d'attribution et de versement des aides du Département du Var 74
Article 11.7 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 75
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 76
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 76
Article 12.1 Le reporting annuel 76
Article 12.2 Les revues de projet 76
Article 12.3 Les points d'étape 76
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF 77
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 77
Article 13. Les modifications du projet 78
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 78
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 78
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 78
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 79
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 79

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 79
Article 14.3 Le contrôle et les audits 79
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 79
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 79
Article 14.6 Le traitement des litiges 80
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES 81
Article 15 : La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 81
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 81
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 81

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :

  A – Présentation du projet ;
  B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  D – Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur les dossiers élaborés à la suite du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée n°325, pour les quartiers centre-ville de La Seyne-sur-Mer et centre-ville de Toulon cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU. Ces dossiers ont été examinés :

- Par les comités d'engagement du 25 Juin 2019 et du 23 novembre 2020 pour la ville de La Seyne-sur-mer ;
- Par le comité régional d'engagement du 19 mars 2021, pour la ville de Toulon ;
- Par le comité national d'engagement du 24 juin 2021 pour l'abondement des subventions du protocole de préfiguration.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

- Le « porteur de projet » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- Le « programme », ou « programme urbain », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- L'« opération», action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- Le « maître d'ouvrage » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « concours financiers » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

- Le « projet d'innovation » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU ou faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

- Le « projet d'agriculture urbaine » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.

- « Partie prenante » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.

- « Partenaire associé » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur les quartiers suivants, quartiers d'intérêt régional identifiés dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain :

- Le quartier d'intérêt régional Centre-ville à Toulon, n° QP083016.
- Le quartier d'intérêt régional Centre-ville à La Seyne-sur-Mer, n° QP083009,

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de la Métropole TPM est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Le contexte général, à l'échelle de la Métropole et des quartiers concernés

Le diagnostic du territoire de Toulon Provence Méditerranée

La Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), troisième pôle urbain de la façade maritime méditerranéenne française, rassemble 434 982 habitants, soit 41% de la population du Var (INSEE 2017).

A l'échelle du SCOT Provence Méditerranée auquel elle est intégrée, MTPM représente 80% de la population et 84% des emplois.

Première base de défense française, dotée d'une position stratégique, d'un tissu d'entreprises de pointe, de la présence notamment du pôle de compétitivité Mer Méditerranée, la Métropole TPM affirme son ambition qui se décline suivant 3 axes majeurs :

- Une métropole attractive et accueillante à l'échelle méditerranéenne ;
- Une métropole dynamique et innovante, levier de développement du Pôle de compétitivité mer ;
- Une métropole croissance verte et ouverte sur la nature pour construire une nouvelle relation ville-mer.

La stratégie de développement du territoire de Toulon Provence Méditerranée

Les objectifs d'aménagement durable, notamment en termes d'habitat, de mobilité, d'énergie et de cohésion sociale, sont au cœur du projet territorial de MTPM.

Le Contrat de ville intercommunal TPM 2015-2020, signé le 2 juillet 2015 et prorogé jusqu'en 2022, constitue le volet de cohésion sociale et territoriale du projet du territoire de la Métropole. Il concerne treize quartiers prioritaires répartis sur quatre communes de la Métropole TPM : Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et La Garde.

Parmi ces treize quartiers, quatre ont été identifiés dans le cadre du protocole de préfiguration pour bénéficier d'une contractualisation au titre du NPNRU. La Métropole a souhaité ne pas donner suite à l'OIR du quartier Lagoubran, d'une part, et à l'OIN du quartier Sainte-Musse, décision validée en comité de pilotage métropolitain du 1er décembre 2020, d'autre part.

Se sont ainsi les deux quartiers suivants qui font l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU, retenus comme quartiers d'intérêt régional :

- Le centre-ville de Toulon,
- Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Le contrat de ville s'articule également avec les différents contrats et schémas de développement et de planification qui concernent le territoire de Toulon Provence Méditerranée. Un des enjeux majeurs est de renforcer l'intégration de ces quartiers dans leur environnement urbain, de faciliter les déplacements et l'accessibilité pour tous

Le SCOT Provence Méditerranée, approuvé en 2009 et révisé en septembre 2019 regroupe 32 communes. Il constitue l'outil de planification stratégique intercommunale à l'échelle du bassin de vie et sert de cadre pour les différentes politiques sectorielles de la Métropole.

Afin d'organiser et maîtriser le développement du territoire, il est préconisé dans le SCOT de :

- Privilégier une localisation du développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs, avec une stratégie foncière adaptée ;

- Recentrer et intensifier le développement urbain et économique dans la rade de Toulon et les pôles majeurs, parmi lesquels le pôle Ouest qui intègre le centre-ville de La Seyne-sur-Mer et le grand centre-ville de Toulon.

Autour d'opérations d'habitat, d'équipements et d'activités dans ce pôle majeur que constituent les centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-mer, le projet de renouvellement urbain participe ainsi à la limitation de la consommation de l'espace.

Pour affirmer l'ambition métropolitaine de la collectivité, plusieurs axes d'une stratégie de développement ont été définis dans le SCOT, qui sont intégrés dans les objectifs stratégiques des projets de renouvellement urbain, parmi lesquels :

- Poursuivre le Grand Projet Rade qui s'appuie sur le développement et l'aménagement des sites stratégiques, dont les centres villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer, les espaces portuaires et les interfaces villes-ports ;
- Affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et la recherche ;
- Conforter l'attractivité touristique, le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise.
- Renforcer l'offre commerciale en centre-ville est également une priorité d'aménagement.

Produire des logements adaptés à la solvabilité et au profil des ménages qui repose sur la recherche d'une offre diversifiée pour le maintien et la diversité du peuplement, notamment en matière de logement social.

Enfin, la transformation de la Communauté d'agglomération en Métropole au 1er janvier 2018 a permis à TPM d'élargir son champ de compétences et d'intervenir notamment dans les domaines de la transition économique, énergétique, urbaine et environnementale autour de plusieurs axes majeurs :

- La lutte contre la raréfaction des ressources et les difficultés climatiques. Soucieuse de son patrimoine exceptionnel, la Métropole met en œuvre et favorise les modes d'organisation collective plus sobres en énergie et les méthodes alternatives (économie circulaire) ;
- La lutte contre toutes les formes de pollution : air, eau, sol (gestion et traitement des circulations, des constructions, des déchets, etc.) ;
- La réduction des vulnérabilités liées aux inondations, au risque de submersion marine, aux ruissellement et aléas climatiques ;
- Le retour de la nature en ville afin de maintenir voire développer un cadre de vie de qualité.

Le quartier du centre historique de Toulon :

La commune de Toulon, premier port militaire de Méditerranée et capitale économique du Var, compte plus de 170 000 habitants et se place comme le chef-lieu du département et siège de sa préfecture. Elle fait partie du troisième pôle démographique de la région Provence Alpes Côte d'Azur après Marseille et Nice.

Située entre mer et mont Faron, Toulon bénéficie d'une situation privilégiée et de nombreux atouts naturels la rendent de plus en plus attractive. Le nombre de visiteurs a été multiplié par quatre en moins de vingt ans (source Office du tourisme) pour avoisiner 200 000 / an en 2017. La ville s'affirme comme une véritable métropole régionale et ambitionne de placer son cœur de ville au centre d'une dynamique métropolitaine fortement attractive.

Le centre-ville occupe une position centrale dans la ville et dans la Métropole toulonnaise. Il bénéficie d'une très bonne desserte : proximité des autoroutes A50 (Marseille) et A57 (Nice), présence d'une gare TGV reliant Paris en 3h50, réseau développé de lignes de bus et bateaux-bus reliant Toulon aux villes de la Métropole, port de plaisance et croisière.

Il se distingue également par la présence d'équipements culturels et artistiques (opéra, théâtre/scène nationale, musées, galeries, médiathèque, tiers-lieux), scolaires (collèges, lycées, université) ainsi que de commerces et

services variés (restaurants, marché provençal journalier…) et de nombreux équipements publics majeurs (Hôtel de ville, préfecture maritime, structures portuaires, commissariat, etc.).

La transformation de la ville dans son ensemble et de son cœur historique en particulier, engagée depuis une quinzaine d'années avec le soutien de l'ANRU, donne lieu à une mutation urbaine profonde. 168,8 Millions d'euros d'investissements ont été réalisés pour 75 opérations physiques dont 62 rien qu'en centre-ancien : 12 ilots anciens dégradés ont été traités (47.5 Meuros), 518 logements sociaux neufs (82,1 Meuros) dont 222 en centre ancien ont été construits, 16 opérations d'aménagement pour 27,1 Meuros ont été menées et 14 locaux et équipements structurants (5,8 Meuros) ont été réalisés.

Ces interventions ont permis de satisfaire les objectifs de développement et de diversification de l'offre de logements, d'équipements et de services adaptés pour les habitants du centre historique, et d'appareil économique et commercial dynamique.

Malgré une dynamique positive de développement, fruit de vingt années d'investissements publics et privés, des dysfonctionnements urbains et résidentiels persistent. Ils justifient le maintien d'une action publique forte en cœur de ville, pour garantir la pérennité du développement et des investissements :

- Le soutien et l'accompagnement de la dynamique économique et commerciale demeurent nécessaires pour constituer durablement un appareil commercial vif et attractif et poursuivre le parcours marchand au cœur du centre historique ;
- Le cadre de vie est remarquablement amélioré mais des difficultés persistent localement en matière de sécurité ;
- Des problèmes de décence et de salubrité des logements sont encore relevés. Plusieurs îlots du cœur de ville sont concernés, notamment les îlots Courdouan, Monsenergue et Saint François.

Le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer présente des atouts remarquables, dont :

- Une façade littorale de qualité disposant d'un port de plaisance et d'un parc paysager de six hectares offrant un panorama sur la rade de Toulon ;
- La proximité immédiate de zones économiques en plein développement : le pôle de compétitivité de Brégaillon au Nord et Bois Sacré/Grimaud au Sud ;
- Des services de proximité qui confirment sa vocation de centralité.

Cependant, depuis la fermeture des chantiers navals en 1988, de multiples dispositifs se sont succédés sans parvenir à stopper durablement le phénomène de paupérisation du quartier centre-ville et à en améliorer l'image, notamment : trois OPAH, deux OPAH-RU, une convention publique d'aménagement.

Le centre ancien rencontre toujours d'importants problèmes de sécurité (le quartier est classé en zone de sécurité prioritaire), des difficultés de circulation et présente un patrimoine bâti de mauvaise qualité qui attire des populations précarisées.

En matière de développement, considérant les enjeux liés au positionnement de la commune au sein de la rade, la prise en compte des risques naturels dans le projet urbain, notamment celui de la submersion marine et du ruissellement, est essentielle à La Seyne-sur-mer.

Ces axes complètent les labels nationaux que la commune détient dont les plus notables sont : "Ville nature" et sa 2ème libellule obtenue en 2018, "Ports propres" en 2018, TEPCV (Territoires à énergie positive pour la croissance verte), "Pavillon bleu" pour la qualité des eaux de baignade, ou encore " Villes et villages fleuris" (maintien de la 3ème fleur), "Qualitri".

La vocation du centre-ville de La Seyne-sur-mer est la centralité ; il doit être et offrir un cadre de vie attractif, agréable, accessible à tous, un lieu de convergence naturelle.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 La vocation des quartiers et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville

L'ambition affirmée du territoire de Toulon Provence Méditerranée est de :

- Développer un « vivre ensemble » communautaire accessible, durable et solidaire ;
- Développer un territoire d'avenir, innovant et attractif ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants en favorisant l'accès aux services et équipements publics ;
- Favoriser l'intégration et l'employabilité des habitants en réduisant les freins liés à l'emploi.

Cette ambition s'applique de fait aux quartiers centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-mer, auxquels il est de surcroît ajouté l'ambition de confortement de centralité et polarité.

L'enjeu pour le centre historique de Toulon est celui du renforcement et de la pérennisation de sa centralité et de sa vitalité : un cœur de ville dynamique, créatif et attractif, moteur du développement économique, commercial, culturel de la ville et la métropole.

De la même façon, la vocation du centre-ville de La Seyne-sur-mer est la centralité ; il doit être et offrir un cadre de vie attractif, agréable, accessible à tous, un lieu de convergence naturelle.

Pour répondre aux problématiques spécifiques des 13 quartiers prioritaires, un projet urbain intégré est mis en œuvre afin de favoriser la cohésion sociale sur l'ensemble du territoire, au travers dudit Contrat de ville et des projets de renouvellement urbain. Les orientations stratégiques définies au sein du Contrat de ville de MTPM sont les suivantes :

- Promouvoir le développement économique et l'emploi,
- Soutenir l'éducation et le développement social,
- Améliorer le cadre de vie et favoriser le renouvellement urbain.

Le volet urbain du Contrat de ville MTPM a identifié les objectifs stratégiques majeurs à l'échelle de l'agglomération qui s'articulent avec les objectifs définis pour les quartiers retenus au titre du NPNRU.

Les quartiers retenus dans le NPNRU sont dès à présent inscrits dans une démarche de renouvellement urbain, au sein de leurs périmètres respectifs, voire au-delà desdits périmètres, en secteur limitrophe. De multiples opérations sont initiées. Il est ainsi notamment relevé :

- À Toulon : achèvement des opérations de rénovation urbaine du centre historique, aménagement des Halles, traitement des friches urbaines en périphérie du cœur de ville (Montety, Loubière, etc.).
- À La Seyne-sur-mer : achèvement des opérations de rénovation urbaine de Berthe et de Porte Marine, interface Ville/ Port, requalification des anciens ateliers mécaniques, …

Ces interventions posent les questions des liaisons et continuités urbaines, de l'ouverture à apporter pour favoriser le désenclavement et l'intégration urbaine ainsi que de l'accompagnement des parcours résidentiels pour améliorer la politique de peuplement. Pour chacun des quartiers concernés, l'amélioration de la qualité résidentielle et de la qualité urbaine, en lien avec le développement et le renforcement des activités économiques, des équipements publics, commerces et services publics de proximité, constitue un des objectifs stratégiques majeurs du contrat de ville.

La participation des habitants, l'insertion par l'activité économique et la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité constituent également des enjeux forts de la politique de la ville, a fortiori pour des Quartiers prioritaires bénéficiant de projets de rénovation urbaine, pour lesquels les outils de l'ESS constituent des solutions adaptées avec des objectifs convergents :

- La transversalité (d'interventions et d'acteurs),
- Le renfort du lien entre les habitants/la collectivité au sens large, et la cohésion sociale à l'échelle du territoire, du quartier,
- La volonté de positionner les habitants dans le pilotage, le suivi et la mise en œuvre des projets (notamment avec les conseils citoyens),
- Des actions territorialisées et intégrées dans un écosystème local,
- La culture de l'expérimentation de nouvelles réponses aux besoins des habitants et des territoires.

Le développement économique, social et culturel des quartiers doit s'appuyer sur le diagnostic et l'action partagée de plusieurs acteurs parties prenantes dans la vie du quartier : les habitants, les élus des collectivités, les bailleurs et les acteurs sociaux et économiques.

Les objectifs des interventions liées à la rénovation urbaine et sociale des quartiers sont notamment :

- **D'accompagner et conforter les interventions de requalification afin de donner une visibilité et une cohérence d'ensemble aux interventions conduites** : amorcer l'implication des habitants ; préparer les évolutions à venir dans les méthodes de gestion, dans l'élaboration de projet avec l'ensemble des parties prenantes ; conduire des actions d'accompagnement aux interventions techniques. En effet, dans une perspective d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie des actions complémentaires sont à envisager sur le volet social (pour poursuivre la lutte contre l'habitat indigne, pour renforcer la mixité d'usage du quartier, pour favoriser l'implication et l'accompagnement global des habitants...)
- **De favoriser le travail partenarial et transversal** et conforter l'occupation de l'espace public par des appropriations positives :
  - Développer et promouvoir des outils favorisant l'implication et les initiatives des habitants (gestion urbaine de proximité) ;
  - Renforcer les partenariats entre les acteurs (habitants, bailleurs, décideurs, gestionnaires, acteurs économiques, sociaux et culturels
  - Mixité des genres dans l'espace public ; Implication des jeunes, des femmes dans l'élaboration des projets...

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse. Les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur les quartiers sont ainsi tout particulièrement précisés. Le porteur de projet, en l'espèce la Métropole TPM, est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Pour élaborer le projet de renouvellement urbain de leurs quartiers « centre-ville » respectifs, la Métropole TPM et les villes de Toulon et La Seyne-sur-mer se sont pleinement appropriées les objectifs fixés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et les ont déclinés pour tenir compte du contexte local.

Les objectifs urbains sont la traduction des orientations stratégiques développées précédemment et fixent les priorités d'actions sur les quartiers. Une représentation cartographique des objectifs figure en annexe A7.

Le quartier du centre-ville de Toulon :

A l'horizon 2030, le centre-ville de Toulon sera un lieu de vie quotidien recherché, d'échanges culturels multiples, commerciaux, touristiques et un pôle d'enseignement supérieur à rayonnement culturel et artistique. Son cœur historique, dynamique et créatif, doit être une destination choisie de résidence, d'activité, de culture et de citoyenneté.

Les opérations de renouvellement urbain réalisées depuis vingt ans, notamment dans le cadre du PNRU 2006/2019, ont généré une dynamique culturelle et commerciale, l'amélioration et la diversification significatives du parc de logements.

Le traitement des entrées de cœur de ville, des mobilités tous modes, ainsi que celui des ilots résiduels d'habitat dégradé en centre historique trouve pleinement leur place dans cette poursuite d'intervention. Les ilots concernés sont notamment :

- Monsenergue,
- Saint François,
- Courdouan.

Une attention particulière est portée sur l'ilot Courdouan, qui forme l'entrée Est du centre historique, "un passage" obligé sur un parcours reliant les campus étudiants Porte d'Italie à l'Est et Chalucet à l'Ouest, en passant par le cœur historique, ses Halles gourmandes (à venir), ses pôles économiques et de loisirs :

La poursuite de la redynamisation du centre historique s'appuie sur ces atouts remarquables pour développer davantage l'attractivité et le rayonnement du territoire.

L'ensemble des composantes et interactions urbaines, sociales, économiques, culturelles et techniques seront mobilisées de concert. Les actions ci-après s'inscrivent dans les axes de cohésion sociale métropolitains :

1. Favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble

- Améliorer et diversifier le parc de logements par la requalification d'ilots anciens dégradés et la conduite d'opérations ciblées d'acquisitions-améliorations d'immeubles vétustes : secteur avenue de la République, secteur Courdouan-Garibaldi ; produire une offre diversifiée : familles, étudiants, séniors, etc.
- Développer le sentiment d'appartenance à un passé, un présent et un avenir communs ;
- Accompagner le déploiement des opérations de renouvellement en cours et le développement de la population en centre-ville ;
- Améliorer la qualité résidentielle du quartier par la mise en œuvre d'une Gestion urbaine de proximité (GUP) adaptée.

2. Favoriser le renouvellement et le développement de l'offre économique et commerciale :

- Déployer les services en faveur de la redynamisation économique et sociale, la création et le développement d'entreprises (modèle innovant du Port des créateurs, etc.), amplifier l'essaimage des start-ups en cœur de ville, à destination notamment des étudiants actuels du centre-ville qui seront les acteurs économiques de demain, en proposant des surfaces dédiées aux société incubées notamment dans le LabTVT et autres pépinières ;
- Prendre en compte les besoins du quartier : les habitants doivent être les premiers bénéficiaires du développement économique.
- En matière d'emploi, en lien notamment avec la Mission locale (MLJT) présente sur site, des actions seront pensées associant les habitants concernés : heures d'insertion sur les chantiers de rénovation urbaine, emplois réservés dans les activités nouvellement développées, établissements créés, etc.

- Pour rappel, le centre historique de Toulon est inclus dans le périmètre Territoires entrepreneurs pour le développement économique du quartier jusqu'en 2022 (ex-Zone Franche Urbaine) ;
- Structurer un itinéraire commercial de grande chalandise qui relie la haute ville au centre commercial Mayol, en investissant des sites emblématiques (Evêché, Commissariat de la marine, etc.), et ainsi positionner le cœur de ville comme un espace commercial majeur de la Métropole ;
- Promouvoir le cœur de ville dans les atouts touristiques de la Métropole.

3. Promouvoir l'offre de services et la vie sociale

- Valoriser et reconfigurer l'offre d'équipements publics et associatifs de proximité ;
- Apporter des réponses nouvelles aux attentes des habitants, acteurs économiques, visiteurs, notamment en termes d'usages des espaces et des services/équipements. Les équipements et dispositifs de développement social, économique et culturel devront être à la hauteur de l'ambition d'attractivité.

4. Qualifier la gestion du quartier / les espaces publics

La conception des espaces et leur usage participeront de la nouvelle qualité de vie offerte aux habitants : requalification des espaces publics en complément de l'intervention sur le bâti, renforcement du lien entre le pôle universitaire et le centre ancien (axe Courdouan-Garibaldi) et plus largement l'axe est-ouest.

5. Assurer la tranquillité publique et la sécurité

C'est un préalable indispensable au bien vivre ensemble. Les conditions d'appropriation du cadre de vie et espaces publics par les habitants doivent être réunies. Des mesures concrètes, telles que l'adaptation de l'éclairage public, les systèmes de vidéo protection, la présence de patrouilles de la police municipale, pourront participer à ce volet sécurité et tranquillité.

Le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Les objectifs stratégiques suivants doivent **permettre au centre-ville de retrouver sa fonction de centralité**. En effet, la reconquête du centre ancien de La Seyne-sur-Mer s'inscrit dans la stratégie globale de développement de MTPM et en particulier dans le projet de développement durable de la rade de Toulon.

Le projet de la collectivité a pour but de renforcer l'attractivité du centre-ville et de redonner à la ville sa dimension métropolitaine. Ce projet s'articule autour de 6 axes d'intervention :

1. Favoriser l'intermodalité sur un littoral apaisé

L'enjeu principal est de parvenir à développer des axes de circulation apaisés dans un environnement urbain contraint. Il est essentiel de permettre aux personnes de se déplacer dans un environnement apaisé en ayant la possibilité d'utiliser plusieurs modes de transport (en voiture, à pied, à vélo, en bus, etc.) pour traverser la ville ou s'y rendre. L'accès au centre ou la traversée de la ville seront optimisés notamment par le plan de circulation générale intégrant les voies de contournement, l'arrivée du TCSP et la création de la passerelle pont.

2. Favoriser la mixité sociale et lutter contre l'habitat indigne

L'enjeu majeur est de renforcer l'attractivité résidentielle et de résorber les noyaux durs d'insalubrité du centre. Cela passe notamment par la poursuite du dispositif OPAH-RU et d'éventuelles opérations de restauration immobilière en cours d'étude.

3. Changer et améliorer l'image du quartier en mettant en valeur les espaces publics et les éléments patrimoniaux

Les espaces publics sont des lieux de vie, des biens communs, des espaces de démocratie partagée, des lieux de rencontre nécessaires pour un cadre de vie de qualité. Ils doivent être identifiés, affirmés, lisibles mais également diversifiés, attractifs et qualitatifs.

Les espaces de loisirs permettront d'animer et de fédérer le lien et la vie sociale en favorisant le vivre-ensemble. Un processus associant les citoyens pour une meilleure appropriation et transmission de la démarche sera mis en œuvre dans le cadre des démarches de concertation.

4. Recréer un centre-ville marchand dynamique

Un enjeu important est d'adapter l'offre de services, de commerces et d'équipements afin de revitaliser le centre en augmentant son potentiel économique. Une étude commerciale et immobilière sera réalisée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires courant 2022 dans la continuité de l'étude réalisée en 2015 par l'EPARECA.

5. Valoriser l'offre d'équipements

Si le lien social est favorisé par l'action culturelle, il est nécessaire également de mieux articuler les équipements existants (Ecole des beaux-arts, Ecole de musique, Maison de patrimoine, Maison de l'habitat, Bibliothèque de théâtre…) et de créer une nouvelle offre (équipement ou évènement culturel). L'attractivité du centre s'en trouvera renforcée. Il est proposé d'orienter l'offre d'équipements autour de la jeunesse ; pour exemple : la future médiathèque.

En matière d'offre de services publics, un des enjeux opérationnels est de faciliter l'accès des services pour tous (guichet unique), de recréer les conditions d'installation d'une offre de santé de proximité et adapter l'offre de services publics (petite enfance, jeunesse, familles, personnes âgées, handicaps, publics en précarité) aux spécificités du centre-ville. Cette démarche s'accompagne du développement des nouvelles technologies et de l'offre numérique.

6. Favoriser la participation citoyenne pour un engagement écologique et social

La ville de La Seyne-sur-Mer a privilégié le principe d'articuler les conseils citoyens de ses deux quartiers prioritaires « politique de la ville » (QPV) avec les conseils de quartier existants.

Par ailleurs, la ville a aménagé des locaux pour créer une « Maison du projet » située au cœur du centre ancien (dans les locaux du Comptoir citoyen) qui s'articule notamment avec l'antenne de la Maison de l'Habitat.

La ville affirme ainsi sa volonté de porter une vision partagée du territoire et souhaite informer les habitants lors des différentes étapes d'évolution du projet, les espaces publics étant de véritables biens communs.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine

Sans objet

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Le quartier du centre-ville de Toulon :

Une nouvelle convention d'OPAH RU a été signée le 22 mars 2019 pour 5 ans entre la métropole l'ANAH, la Région et la Ville de TOULON. Le bilan à l'issue des 2 années est très satisfaisant puisque plus de 350 logements ont déjà bénéficié de subventions. Plus de 26 000m² de surfaces de logements et de locaux ont ainsi été traités. Cette OPAH-RU concourt à la réussite du projet d'amélioration du centre-ville de TOULON dans la continuité des opérations précédentes.

Le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Dans le cadre du développement d'une ville tournée vers la modernité comme l'ambitionne la Seyne-sur-Mer, il est nécessaire de travailler sur les grands axes de circulation pour fluidifier les liaisons et renforcer les transports en commun (TCSP terrestre intégral et maritime).

A ce titre, pour permettre de relancer le projet du TCSP de la Métropole Toulonnaise, dès janvier 2021, la collectivité « Métropole TPM » a décidé de créer une direction du projet dédiée exclusivement au projet TCSP. Elle est constituée d'un directeur de projet expérimenté et de deux adjoints. Un appel d'offre a été lancé pour désigner une assistance à maitrise d'ouvrage sur une durée de six ans et pour un montant de 6 millions d'euros. Ce marché a été notifié en juillet 2021 et une équipe constituée de plus 100 techniciens, ingénieurs, experts dans tous les domaines de compétences nécessaires à la réalisation de ce projet concourent à la production des études pour permettre d'envisager une première mise en service entre le Technopole de la Mer, à Ollioules, et l'Université de Toulon dès le 4ème trimestre 2024.

Le planning prévisionnel prévoit une concertation publique entre décembre 2021 et Janvier 2022. Cela sera l'occasion de stabiliser définitivement le tracé du TCSP, entre autres, sur la ville de la Seyne-sur-Mer en tenant compte des divers projets portés par la ville. L'enquête publique est prévue au 4ème trimestre 2022. La DUP est attendue pour le 3ème trimestre 2023 et le début des travaux au 4ème trimestre 2023. La finalisation du projet sur l'ensemble de l'itinéraire, à savoir, entre Bois Sacré à la Seyne-sur-Mer et les deux gares de la Pauline et de la Garde, est prévue pour le 4ème trimestre 2028.

Un travail sur les modes doux, actifs (itinéraires cyclables et piétonisation) et ce en prenant en considération la proximité de la mer et les risques naturels associés est en cours afin de permettre de diminuer les pollutions sonores, olfactives, et visuelles et d'apporter une qualité de vie certaine.

Cela passe notamment par le renforcement d'axes de contournements qui permettront d'éloigner les flux de transit du bord de mer et de proposer des options en cas d'inondation de l'axe principal du port.

Par ailleurs, le projet prévoit le report du trafic, présent actuellement sur le port (quai Fabre), par la création éventuelle d'une passerelle pont (3 voies et 1 voie "modes doux") permettant de ne pas subir la hausse du niveau de la mer, ne portant pas atteinte à la porosité vers les constructions sur pieux, spécificité de La Seyne sur Mer. Cela permettrait d'éloigner les flux de véhicules des espaces publics souhaités plus apaisés et mettre en valeur le port devenant une "scène aquatique", "vitrine" du centre ancien. A cela, s'ajoute la volonté, dans le cadre du projet, de créer un itinéraire cohérent, un cheminement doux qualitatif qui permet de faciliter les connexions inter quartiers. Aussi, la zone de rencontre comme la zone piétonne seront étendues. En parallèle, le réseau cyclable sera développé avec un maillage cohérent, performant, aménagé de façon sécurisé et attractif.
Ces parcours urbains et touristiques intégreront la notion de paysage dans l'objectif d'un aménagement conforme au développement durable et seront sécurisés au regard des différents risques naturels.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Les objectifs d'excellence fixés pour le projet de renouvellement urbain métropolitain répondent à plusieurs intentions :

- Assurer la pérennité des investissements qui seront réalisés au cours des dix prochaines années ;
- Répondre au mieux aux attentes des habitants en prenant en compte leur diversité ;
- Le changement d'image des centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer en positionnant le NPNRU au niveau d'ambition des projets structurants portés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée ;
- Expérimenter dans le cadre du PRU des types d'aménagement, des technologies, des modes opératoires qui pourront ensuite être repris sur d'autres sites de projet dans la métropole ;
- Favoriser un aménagement durable pour déployer des actions en matière de lutte contre le réchauffement climatique, en positionnant le NPNRU dans une démarche de labellisation de type éco quartier.

Les pistes suivantes pourront être tout particulièrement travaillées :

- Excellence en matière d'innovation sociale : « Apporter des réponses nouvelles à des besoins sociaux nouveaux ou mal satisfaits, en impliquant la participation et des coopérations des acteurs concernés », telle est la définition de l'innovation sociale par le Conseil supérieur de l'économie sociale et solidaire. Dans les quartiers en renouvellement urbain, l'innovation sociale permet de construire, en lien avec les innovations technologiques, des supports au service des habitants pour une meilleure pratique du quartier ;
- Excellence en matière d'efficacité énergétique. La rénovation énergétique des logements et équipements doit contribuer à la baisse des consommations d'énergie. Afin d'atteindre cette excellence énergétique les pistes suivantes devront être exploitées :
- Les réhabilitations ou reconstruction tiendront compte de l'exposition du secteur aux risques submersion / ruissellement, principalement à La Seyne-sur mer (Rehausse, perméabilité, espace vert…) ;
- Exigences de qualité / cahier des charges pour les opérations de rénovation / réhabilitation des logements : performance énergétique, luminosité, ventilation, etc. ;
- Excellence en matière de développement de l'alimentation en énergies renouvelables, avec, notamment à La Seyne-sur-mer, la connexion entre le projet de thalasso thermie, les équipements publics et les logements sociaux ;
- Excellence en matière d'aménagement durable, qui pourra se traduire par le développement des modes doux, la lutte contre les ilots de chaleurs à l'aide de la végétalisation d'espaces publics, l'expérimentation de l'agriculture urbaine

Objectifs d'excellence relatifs au centre-ville de la Seyne sur-mer :

La Ville de La Seyne-sur-Mer est impliquée dans le projet « Nature for City Life » qui vise à renforcer la place et le rôle de la nature en ville comme élément d'adaptation au changement climatique. Un premier atelier « élus / techniciens » est prévu courant octobre 2021, s'appuyant sur des opérations déjà réalisées sur le territoire.

Les problématiques d'infiltration des eaux pluviales, de végétalisation des espaces extérieurs avec la création d'une trame verte seront prises en compte. Pour les équipements publics et bâtiments, un travail de sécurisation des au niveau des TGBT et TGHT (tableau général de basse/haute tension) et système de communication est en cours, ainsi que la prise en compte d'une démarche HQE infrastructure, réhabilitation du bâti dans le respect des règlementations thermiques et environnementales (BDM) pour le futur éco-quartier de l'ilot Calmette et Guérin. Enfin les aspects de l'intervention en matière de développement durable feront l'objet de deux axes d'intervention, avec le raccordement au réseau de chaleur de thalasso thermie.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le projet urbain se décline à travers un programme et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2.2 de la présente convention en cohérence avec les objectifs de l'ANRU, présentés dans le RGA. Un atlas cartographique du programme urbain est présenté en annexe A9.

La déclinaison synthétique du projet urbain est la suivante :

Synthèse opérationnelle du projet de renouvellement urbain

	Centre-ville de Toulon	Centre-ville de La Seyne-sur-mer
Volet habitat	Une opération d'accession Rue Courdouan Résidentialisation de la copropriété La Visitation Requalification de 32 LLS à la Visitation	Recyclage d'ilots dégradés dont 4 ilots prioritaires au titre de l'ANRU Reconstitution de 96 logements locatifs sociaux : 29 sur site et 67 hors site
Aménagement Equipements Développement économique et commerces	Aménagement des espaces publics des rues autour de l'ilot Courdouan Création d'équipement public / locaux associatifs rue Garibaldi Réhabilitation de rez-de-chaussée commerciaux	Aménagement des espaces publics / rues du centre-ville Réhabilitation de rez-de-chaussée commerciaux Création d'équipements publics : - médiathèque, - crèche / petite enfance - centre social

Déclinaison opérationnelle du projet urbain du quartier centre-ville de Toulon :

Le périmètre de traitement de l'« Ilot Courdouan » est élargi à la notion de secteur Est / Ilot Courdouan afin de permettre une intervention globale entre cour Lafayette / rues des Remparts, Saint Bernard et Garibaldi, intégrant ainsi le traitement d'un secteur contemporain dégradé, La Visitation,

Ilot Courdouan / Secteur Est : des atouts intrinsèques et un potentiel opérationnel à la croisée des dynamiques commerciales, patrimoniales, universitaires et touristiques du centre-ville :

- Directement desservi par le TCSP (en projet), puis par l'autoroute A50 ;
- Proche des universités et des polarités commerciales et culturelles du centre ancien ;
- Bénéficiant de nombreux parcs de stationnement à moins de 5 mn à pied et comptabilisant plus de 4 000 places connectées directement à l'autoroute A50.
- Symbolisant une porte d'entrée identitaire depuis l'Est toulonnais avec ses remparts surplombés de jardins ;

Mais un secteur qui cristallise l'attention car présentant des difficultés de fonctionnement, principalement :

- Habitat dégradé,
- Sentiment d'insécurité,
- Fonctionnement urbain insatisfaisant / aménagements urbains à repenser,
- Offre de services peu qualitative.

Ilot Courdouan / secteur Est : une programmation stratégique pour une porte d'accès au centre historique

Le programme stratégique du secteur Courdouan, établi sur la base des enjeux du diagnostic et des attentes de la maîtrise d'ouvrage, comprend principalement :

- La transformation de la tête d'ilot côté Ouest, par la requalification (démolitions en cœur d'ilot) en vue notamment d'implantation d'un espace tertiaire pour une surface active estimée à près de 4000 m² ;
- La création et le développement d'un parcours commercial sur la rue Courdouan permettant de renforcer l'attractivité du secteur : mobilisation de 1 449 m² SDP en rez-de-chaussée ;
- Le développement d'une nouvelle offre de logements par la réalisation d'un programme de logements en accession par réhabilitation d'immeubles vacants et/ou dégradés ;
- L'amélioration des conditions d'habitat des habitants du groupe d'habitat social La Visitation par la réhabilitation du parc de logements du bailleur social LOGIREM (32 logements) ; le parc de logements privés bénéficiant par ailleurs des dispositifs type OPAH / ANAH ;
- Le traitement par la résidentialisation d'espaces communs de la Visitation dans l'objectif de retrouver une lecture facilitée de ce secteur aux multiples issues (création d'espaces clos par la mise en place de clôtures, portails…) ;
- Le traitement et la requalification des espaces publics (rues et places) pour donner une nouvelle lecture, un nouveau fonctionnement urbain, des accès repensés à ce secteur, notamment en termes de mobilité douce ; HQE
- La valorisation du secteur en termes d'équipements publics : complément de locaux à visée associative à développer sur la rue Garibaldi afin de donner une orientation nouvelle à cette artère étroite et encore insuffisamment fréquentée ; le secteur étant par ailleurs bien pourvu en équipements, notamment : écoles, CCAS, Maison de Projets de la Ville de Toulon, Mission locale…

Déclinaison opérationnelle du projet urbain du quartier centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Diversité et qualité de l'habitat : **traitement d'ilots dégradés, dont 4 ilots prioritaires au titre de l'ANRU**

L'élaboration du programme détaillé a permis d'identifier les îlots prioritaires en termes de requalification du fait notamment des nombreuses problématiques recensées (vacance, occupation, état, insalubrité, péril, rôle dans la trame urbaine).

Les îlots d'habitat prioritaires appellent des opérations de recyclage et de reconstruction afin d'enclencher un changement radical de l'image urbaine et diversifier l'offre d'habitat :

Ilot Prioritaire	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements démolis	Nombre de logements projetés
Berny	14	57	31
Calmette et Guérin	1	1	29
Cœur de Ville	4	8	4
Passages	1	5	1
Secteur Perrin	14	37	26
Total général	**34**	**108**	**92**

On notera que pour l'ilot Calmette et Guérin, il s'agit de 29 logements sociaux (20 en acquisition-amélioration, aux 10-12, 18, 28-30 et 36 rue d'Alsace, et 9 logements neufs rue Jacques Laurent / rue Beaussier). ;

Les îlots prioritaires d'habitat non retenus au titre de l'ANRU seront quant à eux réhabilités dans le cadre de l'OPAH et de potentielles ORI à l'issue de l'intervention contractualisée de l'ANRU.

Aussi, des îlots sont voués à des interventions parallèles de rénovation immobilière privée afin d'accompagner ou de poursuivre les actions de requalification du bâti dégradé : les îlots Denfert-Rochereau, Cœur de ville Nord, Chapuy (hors QPV).

La réhabilitation et la restructuration des linéaires de cellules commerciales pour former un parcours marchand

Le projet prévoit :

- D'accompagner le redimensionnement du tissu commercial autour d'un triangle marchand lisible (place Perrin/Cours Louis Blanc-place Laïk / place Martel Esprit et avenue Hoche) et facile à parcourir, dans l'objectif de consolider durablement le cœur commerçant du centre-ville,
- De capitaliser sur les points forts du centre, susceptibles d'attirer les clientèles extérieures (le marché du Cours Louis Blanc, la restauration, etc.),
- De conforter les portes d'entrées pour faciliter l'accès au cœur de ville, plus ouvert sur le port et les quais.

Les interventions sur les commerces dans ce périmètre vont se concentrer sur :

- Les unités vacantes, estimées à une vingtaine ;
- Les emplacements stratégiques : emplacements d'angles, emplacement sur des pénétrantes ;
- Les commerces déqualifiés à forte rotation, etc.

Elles peuvent comprendre également des locaux non vacants afin d''assurer :

- La lisibilité et l'efficacité de l'action sur le commerce (coûts d'éviction/relogement intégrés dans la maquette financière) ;
- Un meilleur équilibre financier d'opération dans une logique de péréquation.

Mobilité et aménagement de l'espace public pour dynamiser le centre historique.

Le projet prévoit la création et la requalification d'espaces publics pour identifier les places majeures du centre-ville afin de les mailler grâce à un parcours urbain apaisé (piétonisation,) et animé dans le cœur historique pour affirmer leur vocation dans un objectif de redynamisation.

La création d'équipements publics de proximité

Le centre de La Seyne-sur-Mer accueille des équipements et des services publics variés qui doivent constituer un atout pour la revalorisation du cœur de ville.

Une attention particulière est portée à l'équilibre en terme de localisation. A ce titre, le projet prévoit :

- La construction d'une **bibliothèque/médiathèque** en centre-ville, axée sur la jeunesse dans le bâtiment existant de l'ancienne crèche Joseph Vincent.
- Le maintien d'une **crèche municipale** de 10 places (environ 120m²).
- La création d'un **centre social** : il s'agit d'implanter une structure de vie sociale (300 à 400 m²) au cœur même du quartier sur la place Germain-Loro, point de renouveau et de dynamisme. Il sera localisé dans un bâti historique existant qu'est l'ancien centre médico-social Casanova qui offre des superficies intéressantes aux étages à réhabiliter.

Si d'autres actions ne relèvent pas des financements ANRU, ils constituent cependant un programme complet et cohérent de relance de l'attractivité du centre-ville :

- Sur l'Espace de la Criée (ancienne salle de boxe) située à proximité de la place Germain Loro, un programme d'expérience pour la jeunesse, de type **"Open Mic".** Il s'agit du principe de scène ouverte qui permettra aux jeunes de faire découvrir leur art (poésie, stand up, chant, etc.) ;
- L'implantation d'un équipement de type **skate parc**, avec un niveau de réalisation visant l'accueil de compétition, est complémentaire de l'attractivité du littoral pour les sports de glisse.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A8.

Le programme urbain se traduit, de manière opérationnelle, par différentes interventions, à la fois sur le domaine public (aménagement de voies et d'espaces publics), sur les équipements publics, l'activité économique et les interventions sur l'habitat. Ces opérations sont phasées sur l'ensemble de la période de la convention afin de mettre en place une dynamique de changement continue et cohérente, compatible avec le fonctionnement quotidien du quartier.

Le quartier du centre-ville de Toulon :

Ce projet s'inscrit dans un cadre plus large qui est la transformation de l'ensemble du cœur de ville et de ses abords immédiats, notamment les friches industrielles situées en lisière du centre-ville-

Action 1 - La recomposition de la tête d'ilot côté Ouest par la création d'un espace à vocation tertiaire

Objectif : créer un pôle d'attractivité spécifique pour le secteur Ilot Courdouan

Cette opération non cofinancée par l'ANRU vise à créer un pôle économique tertiaire innovant sur un emplacement stratégique en tête d'ilot par recomposition foncière.

Le projet consiste à structurer un espace de type Tiers-lieu, pouvant accueillir des fonctions de coliving et coworking, à destination des jeunes actifs et/ou issus des pôles d'enseignement environnants, en vue de favoriser leur implantation et leur maintien dans le cœur de ville, ainsi qu'accueillir les nouveaux usages de travail post-Covid.

Ce projet a vocation à être porté par un opérateur privé, à l'issue de la maîtrise foncière et de l'opération de curetage du cœur d'ilot.

Programmation :

Ce nouvel espace tertiaire sera situé en tête Ouest de l'ilot Courdouan (rues Garibaldi et Courdouan et Cours Lafayette). Il est prévu sur une surface avoisinant 4 000 m².

Cette localisation s'inscrit dans un contexte de nécessaire de curetage d'ilot, afin d'éclairer et aérer le cœur d'îlot par la démolition de fonds de parcelles donnant lieu à la création d'une cour intérieure et en intervenant sur des immeubles en état moyen ou vétuste.

Action 2 - La recomposition commerciale de la rue Courdouan par le traitement des pieds d'immeuble

Objectif : réaliser un parcours commercial attractif

L'artère Courdouan est un axe essentiel, reliant le campus universitaire Porte d'Italie au Cours Lafayette, élément emblématique du centre marchand, et au-delà les nouvelles halles gourmandes. Aujourd'hui, elle accueille un tissu commercial épars, peu qualitatif et peu diversifié. De surcroit, le taux de vacance avoisine les 28%, soit plus d'une cellule commerciale inoccupée sur 4.

Une intervention significative est proposée, à l'instar de ce que la collectivité a déjà réalisé sur une problématique similaire côté Ouest sur le secteur Sémard / Equerre :

- Intervention de manière globale et simultanée sur un nombre de cellules commerciales en pieds d'immeubles de la rue Courdouan, représentatif du changement et estimé à 20.
- Le préalable à cette intervention consiste en la maîtrise foncière de ces cellules, dans la perspective de requalification ultérieure.
- Traitement des entrées de l'ilot, signal et invitation à accéder à la rue, à l'ilot,

Programmation indicative :

La transformation de la vingtaine de cellules (à maitriser) donnera lieu à la production d'une douzaine de cellules, à l'issue d'opérations de remembrement / recomposition.

Trois natures de commerces et services pourraient être appelés à s'implanter :

- Services divers, à destination de la population locale, notamment étudiante. L'offre de services sera à articuler avec celle qui sera créée directement au sein de l'espace tertiaire ;
- Commerces alimentaires / de restauration / convivialité : l'offre pourra mixer commerces déjà existants et nouveaux concepts ;
- Lieux de vie hybrides, qui pourront être investis par la population jeune et étudiante du secteur.

Action 3 - La recomposition résidentielle par la transformation du bâti : réalisation d'un programme immobilier de logements en accession

L'objectif est de favoriser la venue de nouveaux habitants dans ce secteur du centre ancien en travaillant sur le segment « accession à la propriété ».

Programmation :

Deux immeubles ont été identifiés pour accueillir un programme de logements neufs en accession :

- Au 28 rue Courdouan : immeuble R+4 très dégradé propriété de l'Office Public de l'Habitat du Var (Var Habitat), entièrement vacant, composé de 7 logements ;
- Au 30 rue Courdouan : immeuble privé à usage locatif, en copropriété, R+5, composé de 11 logements T1 de 10 à 30 m² de surface, présentant des signes de dégradation.

La requalification complète et la restructuration de ces deux immeubles pourra donner lieu à une unité résidentielle R+4 composée de cinq logements en accession répartis : un T2, un T3 duplex et trois T4 pour des surfaces habitables estimées respectivement à 43, 62 et 75 m² ; pour une surface de plancher totale de 405m².

Action 4 - Recomposition urbaine par résidentialisation de l'ensemble immobilier La Visitation

Objectif : sécuriser, clarifier et améliorer le fonctionnement des résidences formant l'ensemble immobilier « La Visitation "

Le bâti de l'ensemble immobilier La Visitation, construit dans le courant des années 80, est composé d'une copropriété divisée en volumes multiples comprenant notamment une copropriété privée, deux ensembles d'habitat social distincts (appartenant à LOGIREM et Toulon Habitat Méditerranée - THM), une copropriété de locaux à usage de stationnement en sous-sol, des équipements publics importants (école, locaux associatifs majeurs, et des aires publiques (places / circulations). La structure juridique est complexe et organisée.

La programmation prévoit, sur le périmètre d'emprise foncière de THM et ses abords publics si nécessaire :

- L'étude des dispositions techniques, administratives et juridiques aux fins de hiérarchisation et délimitation des espaces publics et privés ;

- Une intervention sur la propriété Toulon Habitat Méditerranée : délimitation d'un ilot résidentiel par des limites physiques (portails, clôtures) clairement identifiées et sécurisation des accès auxdits espaces résidentiels ;
- La sécurisation des accès aux halls et logements ;
- Le traitement des espaces avant-réserves/garages sous arcades afin de remettre leurs accès directement sur la rue Mairaud et limiter tout recoin et espace masqué.

Actions 5 - Recomposition urbaine par le traitement des espaces et aménagements publics

Cette redéfinition et réfection complète des espaces publics accompagnera la programmation du secteur Entrée Est / Ilot Courdouan.

Il est attendu de cette restructuration de permettre le traitement de l'usage des 15 voies et des espaces publics existants, suivant plan de localisation ci-après, avec la prise en compte des enjeux suivants :

- Créer des continuités / perméabilités Toulon Est-Centre ancien
- Améliorer la lisibilité du secteur
- Inscrire une signalétique des courtes distances à pied
- Améliorer le confort des usagers
- Développer la présence de la nature en ville
- Apaiser les espaces publics.

Action 6 - Recomposition urbaine par l'apport de nouveaux équipements publics : implantation de locaux associatifs rue Garibaldi

Objectif : participer à la revitalisation de la rue Garibaldi et satisfaire les besoins en locaux associatifs

La rue Garibaldi forme un axe d'accès direct au cœur de ville depuis la Porte d'Italie, parallèle à la rue Courdouan, en contre bas de laquelle elle se situe.

Le projet vise le traitement de la partie sud de la rue Garibaldi par la mise en place d'équipements publics prenant la forme de locaux groupés à visée associative, qui pourraient donner vie à un pôle associatif concourant à son développement positif.

Cette offre viendra en complément de celle existante sur ce secteur.

Il est proposé à cette fin de traiter les pieds d'immeubles vacants de 6 à 7 parcelles en continu sur le côté sud-est de la rue Garibaldi. Cela permettra de créer 8 à 10 locaux en quasi continu dans une même rue, en complément des opérations de renouvellement réalisées sur le côté nord de la rue.

Les locaux visés nécessitent des travaux lourds de requalification, en raison notamment de la taille des cellules (parcelles étroites ou structure de l'immeuble avec circulation centrale). Environ la moitié des locaux sont aujourd'hui vacants. Outre les travaux de structure, des négociations entre copropriétés seront nécessaires.

Les pieds d'immeubles de la partie sud-ouest de Garibaldi demeureront animés par des activités tertiaires.

Action 7 - Recomposition urbaine par amélioration des conditions d'habitabilité dans le parc locatif social

La SA d'HLM LOGIREM est propriétaire, au sein de l'ensemble immobilier La Visitation, des 4 étages à usage d'habitation d'un bâtiment R+4, comptabilisant 32 logements (sur 3 entrées) : 3 T1 + 9 T2 + 4 T3 + 12 T4 + 4 T5. Les locaux en rez-de-chaussée, à usage de garages et locaux d'activité appartiennent à des tiers. L'ensemble des logements est occupé. L'analyse sociale met en évidence l'ancienneté de l'occupation, la satisfaction de la localisation de la résidence (centre-ville) et une proportion importante de grandes familles avec 25% des habitants qui ont moins de 18 ans

Programme :

- Mise en œuvre de travaux d'amélioration technique et sécurité du cadre de vie intérieur pour :
  - Renforcer la sécurité des personnes et des biens, diminuer les interventions curatives et limiter la sinistralité ;
  - Améliorer le confort des logements ;
  - Renforcer, sécuriser et améliorer le confort des parties communes ;
- Travaux visant l'amélioration de la performance énergétique de la résidence - label visé BBC rénovation Effinergie 2009, pour réduire la consommation d'énergie des locataires et du bailleur et améliorer le confort thermique et acoustique des occupants ;
- Travaux visant l'amélioration du cadre de vie extérieur pour requalifier et améliorer les espaces extérieurs.

Les travaux étant réalisés en milieu dit « occupé », une action « accompagnement des locataires » sera mise en place qui visera l'association au projet pour un meilleur usage des espaces publics et la sensibilisation aux bons usages pour la maitrise des dépenses liées au logement.

Le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Le plan guide définit la programmation stratégique et opérationnelle pour le centre-ville à 15 ans, conformément aux objectifs et aux enjeux définis dans le protocole de préfiguration. Il synthétise et fait entrer en résonance les enjeux partagés par l'ensemble des acteurs :

- Une restructuration urbaine en lien avec la mobilité
- Une façade maritime ouverte sur la rade
- Des secteurs d'intervention en termes de recyclage et d'habitat, et de concentration du commerce

Ensemble du centre-ville : la restructuration urbaine en lien avec la mobilité

Situation : la ville est segmentée, composée de quartiers ayant peu d'échanges entre eux. Le centre-ville est en perte de vitesse, avec une vacance et un "turn-over" important des commerces, un habitat partiellement dégradé, un parc social de fait. Le centre-ville doit être au centre des espaces de développement urbain et des deux sites industrialo-portuaires majeurs en développement, et doit retrouver sa fonction, celle de centralité.

Objectifs et partis d'aménagement :

- Aménager le tracé du TCSP afin de maximiser l'espace public en front de mer au profit des modes actifs
- Déplacer et recomposer l'embarcadère maritime
- Réaffirmer, mailler les espaces publics du cœur de ville en lien avec un port apaisé (par exemple : la place Martel Esprit), et développer un secteur piéton centré sur le cœur de ville.
- Développer / favoriser les connexions avec les quartiers alentours notamment grâce à la réalisation dans le cadre de la convention ANRU, au titre des opérations pré conventionnées de la requalification complète de la place Germain Loro (dont le chantier, débuté courant de l'été 2020 a été réceptionné en Mai 2021).

La façade maritime, ouverte sur la rade

Situation : avec un port qui subit un fort trafic automobile et ne favorise pas la promenade des piétons, une perte du lien à la mer et une entrée de ville peu valorisée, le cadre de vie des habitants est impacté.

Objectifs et partis d'aménagement :

L'enjeu est d'apaiser le littoral en éloignant la circulation automobile par la création d'un pont pour générer un espace urbain apaisé avec le déplacement des voies de circulation existantes sur le pont permettant de dévier le flux de transit qui existait sur le port. Ce pont sera équipé de trois voies de circulation dont une dédiée pour les modes doux (piétons et vélos). Des études techniques de faisabilité devront être réalisées pour ce futur pont.

Il s'agit de :

- Créer de l'intermodalité en développant et en maillant les différents modes de transports (ex : l'embarcadère qui sera repositionné, les parcours doux sur le port (d'une part avec le tracé du TCSP, pistes cyclables et espaces dédiés aux piétons et d'autre part sur le pont créant également un lien entre le parc de la Navale et le square A. Briand) ;
- Favoriser les pénétrantes piétonnes et leur lisibilité depuis le port comme invitation à déambuler dans le centre-ville ;
- Conforter le plan d'eau en tant que "scène aquatique" afin que le lien à la mer soit conforté et mettre en valeur l'identité de ce port (Les bateaux existants faisant partis du paysage maritime) ;
- Conserver le passage du tracé du TCSP et modes doux sur le port ;
- Développer les terrasses existantes afin qu'elles soient plus confortables invitant à passer du temps dans ce nouvel environnement apaisé.

Des secteurs d'intervention en termes de recyclage, d'habitat, et de commerces.

Secteur 1 : îlot Calmette et Guérin

Situation : îlot situé à proximité du cœur de ville, du cours Louis Blanc et des principaux équipements du centre-ville, il est prioritaire pour la ville de La Seyne-sur-Mer car il possède des potentialités de mise en valeur d'espaces de grande qualité susceptibles d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville.

Secteur 2 : îlot Berny

Situation : localisation stratégique de l'îlot car situé dans le QPV à proximité du port et des futures dynamiques commerciales. Cet îlot est composé d'immeubles dont la plupart sont en mauvais état. Les rez-de-chaussée commerciaux étant pour la plupart vacants.

Secteur 3 : îlot Cœur de Ville

Situation : îlot stratégique situé en cœur de ville, dans le QPV, au cœur du secteur commerçant et à l'interface entre le Port et le Cours Louis Blanc. Plusieurs immeubles apparaissent en mauvais état, avec présomption d'indécence.

Secteur 4 : îlot secteur Perrin

Situation : îlot situé en cœur de ville dans le QPV à proximité du cœur marchand et du parvis de l'Eglise. Il est concerné par la question des commerces en rez-de-chaussée et des logements vétustes.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Le volet « reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux » du programme cofinancé dans le cadre de l'ANRU concernera exclusivement le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-mer.
En effet, le programme opérationnel visant le centre-ville de Toulon ne prévoit pas d'opération de démolition de logements sociaux ; aucune reconstitution n'est donc nécessaire

L'approche de la reconstitution de l'offre en cœur de ville de La Seyne-sur-mer est spécifique car il n'y a pas ou peu de logements sociaux « publics » ; c'est le parc ancien privé qui fait office de parc social de fait au regard de l'occupation de ces logements : faibles niveaux de revenus des ménages, ménages paupérisés, immeubles et logements en mauvais état, etc.

Opérations avec relogements	Total logements occupés	locataires	Propriétaires Occupants
Recyclage sur ilot Berny	56	41	15
Recyclage sur ilot Coeur de Ville	7	7	0
Recyclage secteur Laïk	3	3	0
Recyclage secteur Perrin	30	25	5
Total	96	76	20

La programmation prévue est située entre 25 à 30 % de logements sociaux (sur le nombre de logements produits) au sein du QPV, comprenant : des logements sociaux « classiques », des logements privés conventionnés, des logements en Bail réel solidaire (BRS / accession).

L'offre nouvelle de 96 logements locatifs sociaux se répartira pour 30% des logements démolis sur site et 70% hors site, soit :

- LLS sur site : 29 logements (20 PLAI et 9 PLUS)
- LLS hors site : 67 logements (41 PLAI et 26 PLUS)

La typologie des logements et leur nombre prévisionnel est la suivante :

Libellé précis des opérations	Typologie des logements	Nombre de logements projetés	Surface Habitable PLUS	Surface Habitable PLAI	Total Surface Habitable
Coton - Rue François Vilon, La Seyne-sur-Mer, CN, Hors QPV	Type II III IV V	26	660 m²	1057 m²	1717 m²
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	Type II et III	9	198 m²	327 m²	524 m²
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	Type III	3	78 m²	127 m²	205 m²
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	Type II et III	6	90 m²	180 m²	270 m²
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	Type II	2	0 m²	100 m²	100 m²
Construction de 15 logements - GASQUET	Type II - III - IV	15	609 m²	275 m²	884 m²
Rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	Type II III IV	9	199 m²	412 m²	611 m²
Construction neuve 5 PLUS 21 PLAI Le mûrier	Type II - III - IV	26	303 m²	1237 m²	1540 m²
Total général		**96**	**2136 m²**	**3715 m²**	**5851 m²**

Conformément aux attentes de l'Agence, la reconstitution de l'offre démolie sera composée de 60% de PLAI et 40% de PLUS, afin de correspondre au mieux aux besoins de ménages très modestes.

Au titre de la reconstitution hors site, la commune de la Seyne sur Mer propose un site sur sa commune pour créer 26 logements sociaux au titre du programme Eugénie Coton (2022).

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Objectifs de la stratégie résidentielle

L'enjeu global du NPNRU est la mixité sociale au moyen d'une offre de logements adaptés et de qualité, en centres-villes afin de les rendre attractifs à toutes les catégories ou compositions sociales : ménage unitaire à familles avec enfants, de jeunes à séniors, actifs ou non, locataire ou propriétaire, parc maitrisé ou libre, etc.

Les mesures mises en place dans le cadre de la présente convention pour favoriser la mobilisation des acteurs de la diversification résidentielle sur les quartiers prioritaires, ont pour objectifs principaux :

- D'opérer un rééquilibrage du parc de logements vers des logements de qualité et répondant aux problématiques sociodémographiques,
- De reconstituer l'offre de logements sociaux sur site et hors site au titre du NPNRU,
- De proposer des logements en accession à coût modéré,
- D'opérer un rééquilibrage de l'offre sur les petites typologies vers des typologies T2/T3 et cibler quelques grands logements (T4 notamment) pour les profils familiaux,
- De proposer une offre qualitative via une offre de logements neufs dans le centre ancien,
- De proposer des logements adaptés aux personnes âgées, aux étudiants et jeunes actifs.

Les différents types de produits développés majoritairement au titre du PRIR du centre-ville de la Seyne-sur-mer pour une diversification de l'habitat seront les suivants :

- Accession libre individuelle groupée et en collectif,
- Locatif libre (défiscalisation),
- Logements locatifs maîtrisés avec des logements conventionnés intermédiaires, conventionnés sociaux et très sociaux.[1]

L'un des principaux objectifs du projet métropolitain est bien la production d'une offre résidentielle diversifiée, aux différentes échelles territoriales (le quartier prioritaire au sens strict mais aussi le territoire de projet incluant les emprises foncières avoisinantes). Le 3ème PLH Métropolitain a été prescrit, pour répondre à cette stratégie, avec ses objectifs de production de logements de nature diversifiée et la mise en œuvre d'objectifs de mixité sociale.

Dans cette perspective, la Métropole s'est également dotée d'une analyse qualitative qui lui a permis de définir les typologies adaptées à produire sur son territoire en fonction de la demande exprimée (source AUDAT) et pour tenir compte du peuplement actuel du centre-ville qui recense 47% de ménages composés d'une personne, 21% de couples et 28% de ménages avec enfant dont 12% de monoparentaux (Diagnostic CITADIA mai 2018). Ainsi, pour l'ensemble des opérations de construction de logement famille sur le territoire de la Métropole (y compris en vente en l'état futur d'achèvement, VEFA), la répartition de la typologie de ces nouveaux programmes qui font l'objet des subventions du Fonds d'Aide à l'Habitat, se ventile à minima de la manière suivante :

T1 bis dans la limite de 50 logements par an	4% [1]
T2	38%
T3	35 %
T4	18 %
T5	5 %

Par ailleurs, la Métropole inscrit sa stratégie résidentielle dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Elle est soumise à la Conférence Intercommunale du Logement de décembre 2021 pour une adoption par les

[1] La ville de la Seyne sur mer comptabilise en 2021 178 logements conventionnés. L'OPAH-RU en cours a un objectif de 36 logements conventionnés intermédiaires, 58 logements sociaux et 30 logements très sociaux.

membres début 2022. Les objectifs stratégiques de diversification résidentielle inscrits à la CIA et qui seront mis en œuvre dans le cadre de la présente convention pluriannuelle devront répondre aux exigences suivantes :

- Un objectif d'attribution de 25 % suivi de baux signés hors QPV aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile (article 5.1 de la CIA),
- Un objectif d'attribution de 50% minimum aux ménages des quartiles 2,3 et 4 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (Article 5.2 de la CIA),
- 25 % des attributions en direction des publics prioritaires (Article 5.3 de la CIA). L'objectif issu de la loi LEC vise à attribuer au moins 25 % des logements sociaux aux ménages prioritaires identifiés au titre de l'article L 441-1 du code la construction et de l'habitation. Cet engagement s'applique à chaque réservataire ainsi qu'aux bailleurs pour leurs logements non réservés.

Le diagnostic de Citadia a établi sur les quartiers prioritaires, les caractéristiques des ménages et les typologies de logements à produire. Ainsi, la stratégie consiste à cibler des ilots à potentiel de restructuration et à produire des logements de plus grande typologie avec des caractéristiques susceptibles d'attirer des catégories sociales plus aisées.

Il est rappelé que les opérations de recyclage concernent uniquement le centre-ville de La Seyne-sur-Mer. En effet, les opérations de recyclage sur Toulon ont été réalisées lors du premier PRU. Néanmoins, la Ville de Toulon poursuit sa mobilisation d'outils visant la diversification de l'offre résidentielle en centre historique. Afin de développer une offre locative privée de qualité, une nouvelle OPAH-RU a été initiée pour la période 2019-2024. Elle prévoit la remise sur le marché de logements locatifs libres et 160 logements conventionnés (intermédiaire, social et très social). Enfin, l'opération d'accession sociale à la propriété sur l'Ilot Courdouan permettra de développer une offre non existante sur ce secteur.

Aussi, concernant le quartier centre-ville de La Seyne-sur-Mer, le développement d'une offre attractive en matière d'habitat, est un axe majeur du programme. Il se traduit par une volonté d'accroissement de la diversité de l'offre, logements sociaux ou logements libres, tant au niveau de la taille des logements, du type d'occupation proposé que des localisations géographiques.

L'ambition du programme est de déployer une offre diversifiée de logements, répondant à une stratégie de peuplement :

- ***Pour les jeunes et/ou primo-accédant :***

- ***Réhabilitation / construction neuve :***
  - Programmation en réhabilitation : proposer une offre de logements qualitatifs, situés dans l'ilot Berny, et réalisés dans le cadre de la future concession d'aménagement pour un démarrage prévu à partir du 1er semestre 2023.

- **Location / accession maîtrisée :**
  - Programmation de produits en accession maîtrisée entre 2900 et 3200 euros /m² selon la localisation dans le centre-ville et le potentiel de valorisation des logements construits ou réhabilités en termes d'aménités (jardins, balcons, terrasses, etc.). L'accession maîtrisée sera concentrée sur le secteur Berny. Des propriétaires occupants seront amenés à être relogés selon leurs plafonds de ressources.

- ***Pour les familles et les catégories sociales plus aisées :***

  - Programmation en renouvellement urbain et rénovation lourde **:** offrir des logements neufs proposant un confort (balcons, logements traversant, stationnement, etc) situés dans le secteur Perrin, Cœur de Ville et Berny afin de favoriser la mixité sociale de la ville. Ce programme démarrera avec la mise en place de la concession d'aménagement et le planning sera déterminé selon la dureté foncière et le rythme des relogements.

- ***Pour les ménages issus des nécessités du relogement :***

  - ***Logements sociaux sur site***

    - Reconstitution de 30% des logements sociaux démolis sur site :

Le Comité national d'engagement du 23 novembre 2020 a confirmé son accord pour la dérogation de reconstitution de l'offre du site, ajustée à 29 logements (20 PLAI, 9 PLUS), situés rue d'Alsace dans l'ilot Calmette et Guérin. A ce titre, la reconstitution de l'offre de logements sociaux en QPV prendra la forme suivante :

Reconstitution de l'offre de logement sur site :

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Nombre de LLS	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS
Rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III Type IV	9	6	3
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III	9	6	3
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type III	6	4	2
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II	3	2	1
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II	2	2	0
			29	20	9

A cette fin, une charte de relogement dans les QPV entre la collectivité, les bailleurs et les réservataires a été élaborée. Elle est annexée à la CIA qui sera adoptée en Conseil Métropolitain au mois de décembre prochain. Cette convention prévoit 60% de PLAI en prévision des publics à accueillir.

    - 121 logements conventionnés privés, objectif de l'OPAH 2019/2024 :

Ces logements pourront concourir aux relogements nécessaires au projet ANRU, notamment pour les personnes âgées qui souhaiteraient rester sur leur quartier. En terme de calendrier, leur production a démarré par le biais des dossiers ANAH de l'OPAH-RU.

Les interventions en réhabilitation privée dans le cadre de l'OPAH et des futures ORI viennent compléter la production d'offre de qualité sur le périmètre du QPV. Le périmètre est celui de l'OPAH-RU. En terme de planning, le dispositif OPAH/POPAC a démarré en 2020 et terminera en 2024. Les interventions ORI devraient démarrer en 2022 et seront éventuellement poursuivies par le concessionnaire à partir de 2023, et ce en fonction de ses capacités financières.

- ***Logements sociaux hors site :***
  - Reconstitution de 70% des logements sociaux démolis hors site :

Ils seront prioritairement destinés aux relogement nécessaires à la mise en œuvre du PRIR mais aussi aux demandeurs de logements sociaux issus du centre-ville, souvent dans des logements insalubres ou vétustes.
La première opération Le Murier démarrera vraisemblablement en 2022 : les typologies T1bis /T2 seront privilégiées dans les ratio de ceux du centre-ville (40%) afin d'apporter une offre aux publics isolés du centre-ville.

Reconstitution de l'offre de logement hors site :

Nom des opérations	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de LLS	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Localisation de la commune
Construction de 15 logements - GASQUET	Toulon Habitat Méditerranée	Type II Type III Type IV	2023 - 2025	15	4	11	Toulon
Construction neuve 5 PLUS 21 PLAI Le mûrier	Toulon Habitat Méditerranée	Type II Type III Type IV	2022 - 2024	26	21	5	La Seyne
Coton - Rue François Vilon, La Seyne-sur-Mer, CN, Hors QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III Type IV Type V	Non déterminée	26	16	10	La Seyne
				67	41	26	

Les moyens mis en œuvre

L'aboutissement de cette programmation résidentielle repose sur l'implication des collectivités dans le processus d'aménagement du centre-ville. Les stratégies foncière, immobilière et d'aménagement sont dès à présent initiées. Le suivi des DIA et des ventes amiables sur les parcelles ciblées « ANRU » est opérationnel. Une convention d'intervention foncière (CIF) avec l'EPF Paca a été établie sur les ilots d'habitat ANRU et des acquisitions sont d'ores et déjà réalisées.

En outre, pour un centre-ville attractif qui permette de faire revenir des catégories sociales plus aisées et des familles jeunes, il convient de mettre en œuvre un accompagnement économique et culturel qui contribuera à faire levier sur la réhabilitation des logements parallèlement à l'intervention lourde sur l'habitat à travers l'ANRU : augmenter l'offre et la qualité des services, des animations et des équipements sera la priorité municipale et métropolitaine. La création de deux équipements structurants (médiathèque et centre-social) contribuera à renforcer l'offre de service et à renforcer la centralité du cœur historique. En outre les projets d'aménagements des espaces publics hors ANRU sont envisagés dans le cadre du plan pluriannuel d'investissement de droit commun de la Métropole et seront arbitrés en priorisant l'intervention sur le centre-ville pour un résultat global sur la qualité de l'environnement urbain.

Un travail d'approche proactive des acteurs du logement (promoteurs, bailleurs sociaux) permettra également d'assurer une réalisation et une commercialisation selon le calendrier fixé. Les atouts du quartier centre-ville seront mis en avant :

- Qualité et diversité des équipements publics et de services ;
- Présence de commerces de bouche et d'un marché reconnu ;
- TVA à taux réduit pour les opérations d'habitat ;
- Projet de TCSP traversant le port ;

- Modification de l'image du quartier liée non seulement à l'ampleur des interventions publiques mais aussi des opérations privées engagées à la périphérie du secteur.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.
Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- **1032 m²** de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement pourra transférer ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de Foncière Logement.

  Au titre du projet du centre-ville de Toulon, l'assiette de surface de plancher développée ne donne pas lieu à la mobilisation de contreparties foncières pour le Groupe Action Logement.

- **41 droits** de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à 32% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent comme suit :

  - Pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
    - 11,9 % du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 8 droits ;
    - 17,2 % du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement, soit 5 droits ;

    Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

  - En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
2 - Métropole de Toulon	10.4% soit 10 droits	20.7% soit 6 droits	38.5% soit 12 droits	Sans objet

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.
Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document sera annexé à la présente convention (annexe D1).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent :

- En matière de relogement :
  - À élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain ;
  - À assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels qualitatifs notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge ;
  - À conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

- En matière d'attributions : à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

La convention intercommunale d'attribution sera finalisée avant la fin de l'année 2021 et viendra préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

L'approche du relogement et de la reconstitution de l'offre en cœur de ville est spécifique. Il ne s'agit pas en effet de locataires du parc social public mais d'habitants vivant pour la plupart en logements privés, bien que leur niveau de revenus corresponde à celui d'occupants du parc social. La restructuration des îlots impliquera des relogements car les immeubles, bien qu'en mauvais état, sont globalement occupés. Ces logements privés constituent pour la plupart un parc social de fait.

Les estimations du nombre de ménages à reloger tiennent compte de la vacance d'un certain nombre de logements, ainsi que du taux de rotation observé, qui est élevé dans le parc privé du centre-ville.

Ainsi, il est estimé un besoin de 96 relogements à effectuer au titre du seul PRIR du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Parmi les logements occupés, les services du cadastre recensent une proportion de propriétaires occupants estimée à 25% environ. Ils sont particulièrement présents dans les îlots Cœur de ville et Berny. Un suivi spécifique sera à réaliser pour eux, car il est possible qu'une partie ne puisse conserver son statut de propriétaire.

La stratégie de relogement dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer doit tenir compte des spécificités d'un QPV en centre ancien avec près d'1/3 de propriétaires occupants souvent âgés et modestes qui souhaitent rester sur le quartier et des occupants locataires à faible revenus sans véhicules qui également sont attachés à rester sur le centre-ville pour les commodités et sa vie sociale. Il conviendra donc, dans la stratégie de relogement et d'attribution de privilégier les occupants du centre-ville dans des opérations- tiroirs car l'objet n'est pas d'en extraire les occupants modestes mais de ne pas attirer de nouveaux occupants paupérisés.

D'autre part, pour attirer de nouveaux occupants de catégories sociales plus élevées, la production de logements rénovés proposant une offre nouvelle plus diversifiée, en accession et notamment avec des typologies (T3 et plus) permettant l'attrait pour des familles de propriétaires si possible occupants, fera l'objet d'une attention très particulière en matière d'attribution ou de cible pour l'accession. En effet il conviendra d'être vigilant à favoriser l'accueil d'actifs. Des partenariats avec les organismes susceptibles de favoriser le logement des actifs seront recherchés.

Ainsi les réservataires sur le territoire de la Seyne s'engagent en étant signataire de la présente charte, à réserver en première attribution aux personnes nécessitant un relogement dans le cadre du projet NPNRU, les logements rénovés (logements locatifs sociaux en acquisition -amélioration et logements conventionnés sociaux et très sociaux). De même les associations d'intermédiation locative et les partenaires institutionnels et associatifs.

L'objectif étant sur ce QPV :

- De permettre les opérations de relogements des habitants concernés par le projet ;
- De ne pas paupériser un secteur repéré comme en déséquilibre social de l'Habitat ;
- D'attirer des populations actives pour enrayer la dégradation sociale de ce QPV.

Des conventions d'applications devront être élaborées par l'équipe technique MOUS qui sera constituée, à partir d'un diagnostic social fin des publics à reloger.

Répartition des relogements sur site et hors site :

Le parc social existant actuellement en centre-ville est faible et ne peut donc absorber la plupart des relogements.

La réglementation en matière de relogement mentionne l'obligation de proposer un logement aux caractéristiques équivalentes (loyer, localisation, typologie etc.), ce qui implique de respecter le souhait des occupants qui voudraient rester en centre-ville au plus proche des services.

L'expérience montre que la proportion est de 50% environ entre les ménages souhaitant rester et ceux souhaitant partir (source Bureaux d'études Citadia et Lieux Dits, qui ont élaboré le diagnostic). Dans l'hypothèse d'une reconstitution limitée à 30,2% de logements locatifs sociaux, un double déménagement est à envisager pour les ménages souhaitant revenir lorsqu'un logement se libèrera ultérieurement (programme de reconstitution ou autres LLS).

Cela correspondrait à l'objectif de la ville et la Métropole de répondre au mieux aux demandes des habitants.

La réalisation des 29 LLS de l'opération Calmette et Guérin, concentrera l'offre locative sociale publique reconstituée sur site pour les ménages à faible ressources des parcelles ciblées ANRU, qui souhaiteront rester sur le centre. Pour les ménages modestes qui l'accepteront, les 67 logements à reconstituer hors site permettront un relogement définitif. Pour mémoire la ville dispose aujourd'hui de 13 logements tiroirs dans le centre-ville qui seront utilisés pour le relogement des ménages concernés afin de fluidifier la mise en œuvre des opérations.

- La part prévisionnelle de relogement dans le neuf est de 79,16%. En effet, 67 LLS neufs hors QPV seront réalisés ainsi que 9 LLS neufs en QPV (rue Beaussier) soit un total de 76 LLS neufs sur 96 LLS.
- Compte tenu que 20 LLS réalisés en Acquisition Amélioration en QPV seront conventionnés depuis moins de cinq ans, la part de relogement conventionné depuis moins de 5 ans est de 20,8 %.
- La part prévisionnelle de relogement hors QPV est de 69,79 % avec 67 LLS neufs sur 96 LLS
- La part de relogement en QPV est de 30,21% avec 29 LLS sur 96 LLS. Toutefois, pourront également être mobilisés en QPV (périmètre OPAH), les logements conventionnés privés au loyer social ou très social)

Mais si cette répartition ne permettant pas de pouvoir satisfaire les attentes de tous les habitants concernés, d'autres pistes de relogement seront donc à explorer avec la MOUS par exemple : les relogements en parc existant en centre-ville ou les relogements en parc privé conventionné sur place.

Les 96 familles se décomposent en 24 propriétaires occupants et 72 propriétaires bailleurs (au temps T du diagnostic soit 2018/2019).

On considère que les propriétaires occupants seront accompagnés dans leur recherche de nouveau logement ou relogement locatif avec une proportion de 50% sur site et 50% hors site et que les locataires seront orientés à 30% sur site (programme de logements sociaux de l'ilot Calmette et Guérin sous maîtrise d'ouvrage Unicil pour un démarrage en 2022) et 70% hors site (programme Coton Rue François Villon sous maîtrise d'ouvrage Unicil pour un démarrage dès 2022).

En conséquence les objectifs de relogement sur site seront de 33 ménages et hors site 63 ménages. La Mous relogement affinera cette approche et réactualisera les chiffres de 2018 à la fin du 1er semestre 2022.

Un fort besoin en logements abordables

Une attention particulière est à porter aux loyers des logements proposés compte tenu des faibles niveaux de revenus des habitants du cœur de ville. Ces éléments devront être justifiés lors des enquêtes sociales menées à compter de la mi 2022.

A ce titre, il est envisagé que les relogements dans le neuf bénéficient d'une minoration de loyer permettant aux locataires de supporter un taux d'effort compatible avec leurs ressources, conformément aux attendus de l'Agence.

Aux fins d'avoir une meilleure connaissance des 96 familles à reloger et d'accompagner leur relogement sur le terme de la convention ANRU, une MOUS sera lancée mi 2022 par consultation de bureaux d'étude spécialisés. Ce dispositif est mis en place pour :

- Définir en amont de l'opération les caractéristiques des ménages à reloger, les niveaux de loyers payés, les besoins et souhaits de parcours résidentiel.
- Accompagner les ménages dans les démarches pratiques de relogement et dans la définition des plafonds de loyers à appliquer par les bailleurs sociaux dans les nouvelles typologies pour maintenir un reste à charge admissible.
- Accompagner durant six mois les familles dans leur nouveau logement.

En effet afin d'assurer un parcours résidentiel de qualité et adapté aux besoins des ménages à reloger un maintien du reste à charge dans le nouveau logement sera recherché et inscrit à la charte de relogement annexée à la CIA. Les loyers des bailleurs seront fixés au maximum des plafonds des loyers pour l'attribution de l'APL au ménage et ainsi minorés pour maintenir un reste à charge acceptable. Les aides de l'Agence seront mobilisées au profit des bailleurs suivant les barèmes définis par le RGA de l'ANRU.

Suivi du Relogement

L'outil RIME (actualisé par l'ANRU et l'USH) sera utilisé par l'équipe technique dans le cadre du suivi du relogement. Il permet un suivi du relogement à l'échelle de chaque opération avec :

- Un suivi en continu de la situation des ménages relogés ;
- Une extraction anonymisée de la situation résidentielle des ménages avant et après relogement, incluant l'évolution de leur reste à charge ;
- Un suivi consolidé de données sur le relogement, en particulier celles permettant le suivi des critères nationaux de qualité fixés par l'ANRU. RIME permet d'ajouter d'autres critères et indicateurs pour suivre les objectifs locaux complémentaires à ceux attendus par l'ANRU. Notamment les stratégies inter-bailleurs, la mobilisation des réservataires à travers la Charte de relogement dans les QPV annexée à la CIA par la Métropole (décembre 2021)

Les données saisies dans RIME peuvent être exportées sous forme de tableaux consolidés pour générer :

- Le « plan de relogement », qui est le tableau de suivi attendu pour justifier le nombre de ménages relogés donnant lieu à la prise en compte du « forfait relogement » dans l'assiette de financement de l'opération générant du relogement ;
- L'« état récapitulatif déclaratif des ménages relogés dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans », pièce justificative nécessaire à la demande de versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » par le maître d'ouvrage générant du relogement au délégué territorial de l'ANRU, sur la base de laquelle les paiements et les contrôles seront réalisés.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, est le porteur du projet ; elle a mis en place en lien avec les villes de Toulon et de La Seyne-sur-mer, un pilotage partenarial du projet de renouvellement urbain sur la durée de la convention.

Plusieurs dispositifs viennent organiser la gouvernance :

Le comité de pilotage : Pilotage stratégique

Le Président de TPM, les maires de Toulon et de La Seyne-sur-mer assurent un portage politique fort du projet. Ils co-président le comité de pilotage du NPNRU, qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet et qui a vocation à suivre régulièrement l'avancée du projet sur la durée de la convention. Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

Les membres du comité de pilotage NPNRU, pour la plupart également membres du comité de pilotage du Contrat de ville, sont :

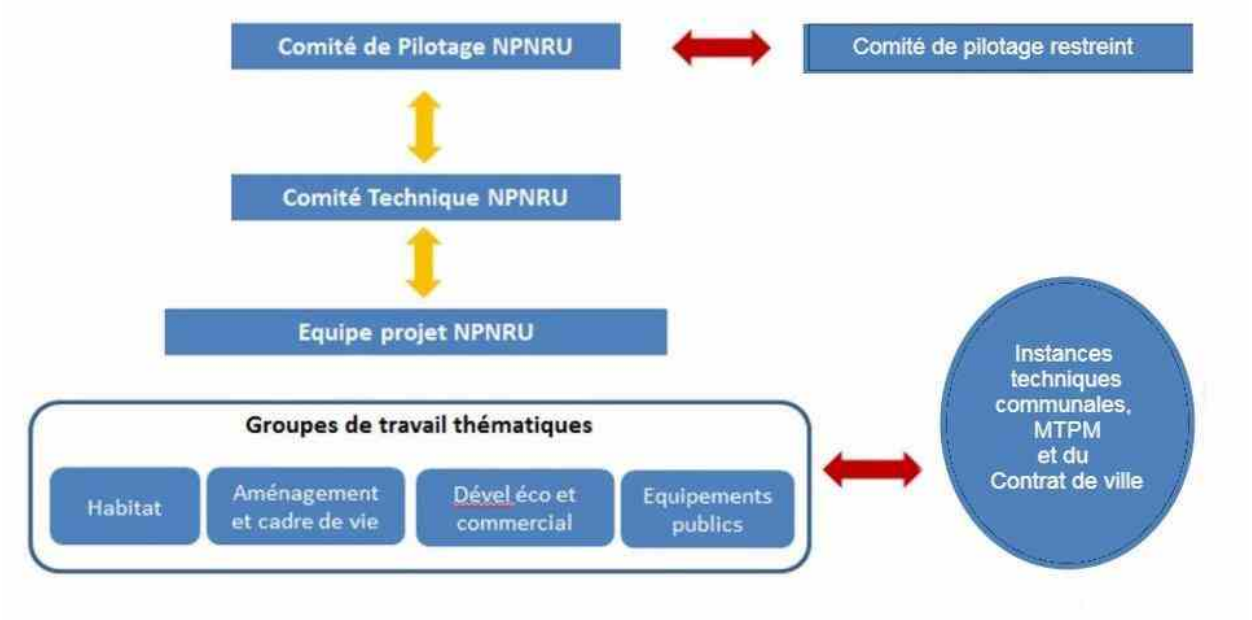
- L'ANRU et sa délégation territoriale,
- Les services de l'Etat impliqués dans le projet,
- Les villes de Toulon et la Seyne-sur-mer,
- Le conseil département du Var,
- Le Conseil régional,
- La Caisse des dépôts et consignations,
- Le groupe Action Logement,
- Les bailleurs sociaux,
- L'EPF,
- Les conseils citoyens des secteurs concernés

Ils veillent à la cohérence des décisions prises dans le cadre de cette instance. Pour cela, un reporting de l'avancement du projet est régulièrement réalisé au sein des instances du Contrat de ville.

Le comité de pilotage NPNRU associe également les techniciens concernés par le projet.

Des comités de pilotage restreints pour plus de souplesse décisionnelle

Des comités de pilotage restreints, co-présidés par le Président de TPM et les Maires de Toulon et de La Seyne-sur-Mer et composés des principaux partenaires du projet, sont mis en place afin de garder une souplesse dans les prises de décision et dans l'avancement des projets, tout en gardant une cohérence d'ensemble. Ils seront déclinés à l'échelle locale et intercommunale.



Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et cadencement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, TPM conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela :

Le comité technique : Pilotage opérationnel

Afin d'assurer le bon déroulement de la mission, des réunions de comité technique sont mises en place, associant notamment les services des villes de Toulon et/ou de La Seyne-sur-Mer, de l'Etat, de la Région, du Département, d'Action Logement, des prestataires intervenant sur les études pré-opérationnelles et suivi-animation d'OPAH-RU et sur les démarches de concertation, l'EPF, la MDE. Les comités techniques sont organisés en amont de chaque comité de pilotage afin de définir de manière partenariale les propositions qui seront soumises pour validation aux membres dudit comité de pilotage.

Une équipe-projet mutualisée : Suivi opérationnel

Missions : veiller à la bonne coordination des opérations,

Constitution : au-delà des instances technique et politique, la Métropole TPM et les villes de Toulon et de La Seyne-sur-mer ont souhaité, créer une direction de projet qui fonctionne de façon « mutualisée » visant à :

- Mieux légitimer le projet à un niveau stratégique métropolitain,
- Affirmer un réel co-mandatement de la mission pour mieux positionner la conduite de projet et s'affranchir de certains éventuels obstacles administratifs,
- Assurer une cohérence sur l'ensemble des secteurs de projet.

L'équipe projet mixte (la Métropole TPM et les villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer) est pilotée par le chef de service métropolitain du Renouvellement Urbain. Il est assisté par 1 chef de projet et 2 chargés d'opérations Renouvellement Urbain. En tant que de besoin les services Habitat, les Antennes et les services des villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer en charge du NPNRU et de la politique de l'habitat, notamment un agent spécialisé dans le suivi des dossiers Habitat pour 0.5 ETP est en place à la Maison de l'Habitat de La Seyne-sur-Mer, seront impliqués.

Un référent NPNRU au sein de chaque ville joue le rôle d'ensemblier et de mobilisation des services communaux.

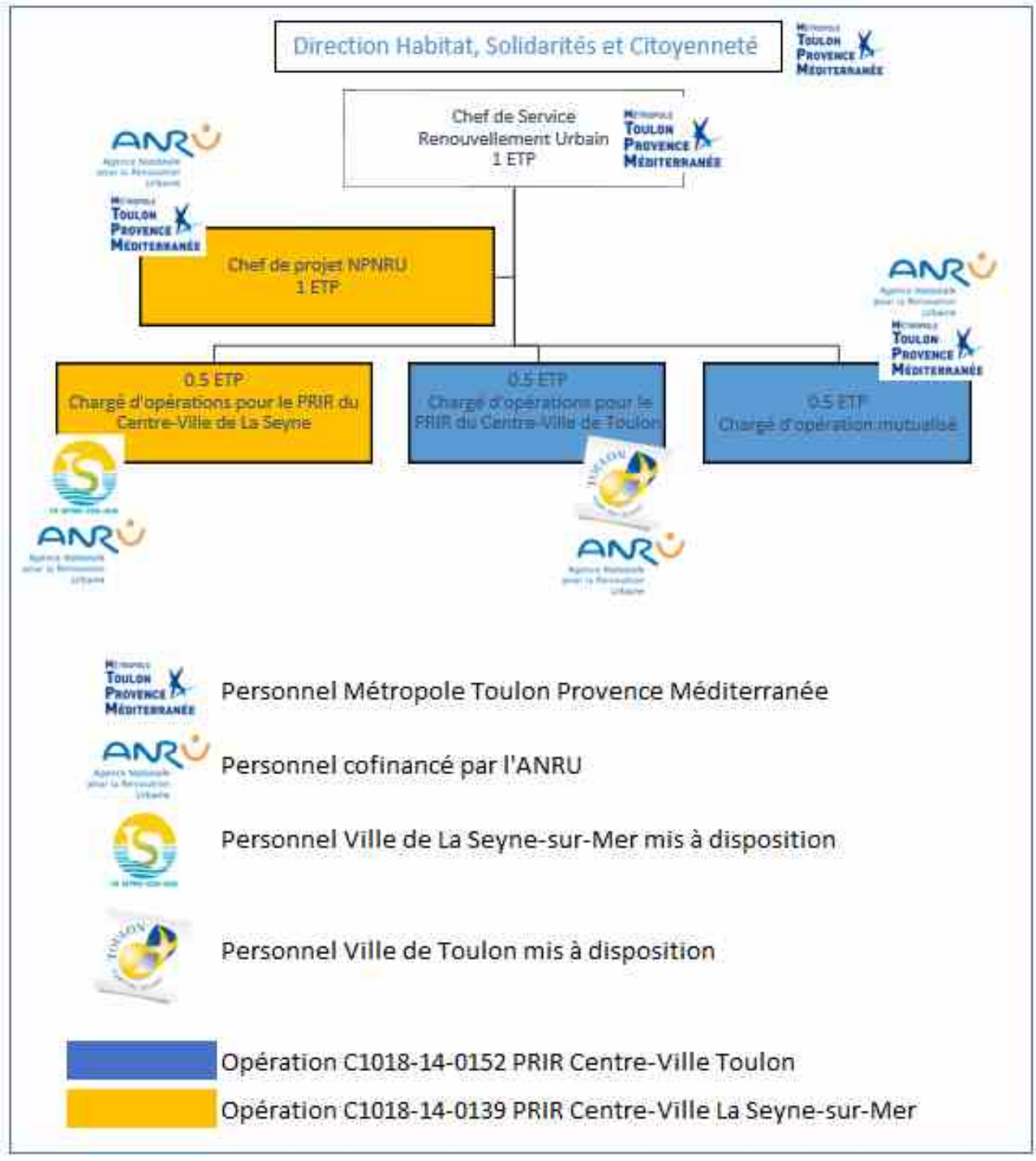


Figure 1 : Organigramme Equipe Opérationnelle

Organisation :

L'équipe projet se réunira une fois par semaine pour faire un point sur l'état d'avancement du projet et prendre les décisions techniques d'équipe.

L'équipe projet est partiellement cofinancée, à concurrence de :

1 ETP chef de projet
+ 0,5 ETP chargé d'opérations
+ 1 ETP chargé d'opérations
= 2,5 ETP subventionnés

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

La loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine de février 2004 a créé les Conseils citoyens, instances mises en place dans chaque quartier, afin de favoriser l'expression des habitants, d'impliquer les citoyens dans toutes les étapes de l'élaboration du Contrat de ville et de stimuler les initiatives citoyennes.

Les membres des conseils citoyens ont été conviés aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain des quartiers durant la phase du protocole de préfiguration. Les villes ont également communiqué sur les projets au cours de comités de quartier.

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à poursuivre les actions menées dès la phase de l'étude urbaine du protocole de préfiguration. Ainsi, les villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer ont chacune travaillé en partenariat avec les habitants, associations et professionnels du centre-ville en organisant plusieurs temps d'information et de concertation.

Cette dynamique de coconstruction du projet sera pérennisée tout au long du projet afin d'associer habitants, conseils citoyens et autres acteurs des quartiers centre-ville au choix de la programmation et l'aménagement ainsi qu'aux instances de pilotage.

La question de la participation des habitants connaît, sur le territoire, des approches et des avancements différenciés. L'implication des habitants peut contribuer à mieux connaître le fonctionnement des territoires, les besoins et les modes de vie des habitants. Elle peut aussi favoriser leur capacité d'organisation.

Trois enjeux sont visés dans la construction de démarches participatives :

- L'amélioration du quotidien et du cadre de vie,
- Le développement des sociabilités,
- La recherche de l'intérêt général et l'approfondissement de la citoyenneté.

La concertation avec les habitants et les usagers du projet s'appuiera à la fois sur les instances du Contrat de ville communautaire, mais aussi sur les dispositifs spécifiques mis en place par chacune des communes.

Participation des habitants et mobilisation de la maison de projets à Toulon

La ville de Toulon a mis en place divers dispositifs sur l'ensemble de la commune : conseils de secteurs, comités d'intérêt local (CIL), permettant un travail avec les acteurs et habitants référents. Il s'agit de s'appuyer sur ces relais, en plus du conseil citoyen créé le 26 mai 2016 dans le cadre de la politique de la ville, pour renforcer l'appropriation et l'implantation des projets.

La mise en œuvre du NPNRU est l'occasion de renforcer ces interventions et de développer des actions spécifiquement adaptées aux nouveaux ilots traités. Ceci apparait particulièrement important pour impliquer le plus possible les acteurs du centre-ville, notamment les nouveaux habitants, mais aussi les activités existantes, celles accueillies dans les multiples locaux d'activité, tiers et associatifs que la ville entend développer sur le secteur d'intervention.

Le quartier bénéfice de la présence de multiples associations actives dans la vie de quartier, notamment un centre social, qui sont autant de relais importants potentiels et sont à associer aux réflexions sur le déroulement du projet.

L'équipe de proximité de la ville pourra travailler en intégrant le calendrier d'avancement des réalisations pour caler les interventions préparatoires et solliciter les partenaires en temps voulu.

D'autres réseaux sont en place pour des publics spécifiques comme les personnes âgées en perte d'autonomie et le réseau MAIA piloté par le CLIC qui regroupe les intervenants auprès de ce public qui peut aussi être très perturbé par les modifications de son environnement immédiat.

L'enjeu est également d'impliquer les acteurs professionnels : commerçants, dont les non-sédentaires (marché), TPE et artisans sont attendus sur les nouveaux locaux mis à disposition au fur et à mesures des réhabilitations.

Ce volet sera à travailler en parallèle avec les réflexions sur la concertation à conduire tout au long des réalisations : dans la perspective de la durabilité et de la pertinence des aménagements réalisés mais aussi dans celle d'une limitation des nuisances pour les usagers et habitants du centre-ville durant la conduite du projet.

La concertation avec les habitants, usagers et acteurs du centre-ville :

Ce sont près de 75 personnes, habitants, usagers et acteurs du centre historique qui se sont investies en amont de la définition du programme opérationnel NPNRU, dans le cadre d'ateliers organisés en février 2018 dont les objectifs étaient de :

- Sensibiliser et mobiliser les acteurs autour du NPNRU centre-ville de Toulon
- Présenter les principaux enjeux issus du diagnostic
- Recueillir les paroles d'acteurs autour de trois thématiques transversales pour enrichir la réflexion du NPNRU
- Initier une réflexion collective et partagée sur le devenir du centre historique.

La Maison de Projet, située dans l'ensemble La Visitation, au cœur du périmètre opérationnel NPNRU, est d'ores et déjà un lieu privilégié d'information et de concertation autour du projet. Elle est ouverte à tous quotidiennement et vise à informer de l'avancée du projet de renouvellement urbain. Une exposition permanente (maquette, photos), permet aux visiteurs de retracer et visualiser les évolutions récentes du centre historique et en particulier les opérations réalisées dans le cadre de la première phase du PRU.
Les actions de concertation et de participation des habitants se poursuivront tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain afin de favoriser la coconstruction et l'appropriation du projet par le plus grand nombre : ateliers participatifs d'échanges, expositions, rencontres d'acteurs et habitants, communications sur site et hors site.

La participation des habitants et la mise en place de la maison de projet à La Seyne-sur-mer

Définition des objectifs : la ville affirme sa volonté de porter une vision partagée du territoire et souhaite associer les habitants à travers un processus le plus innovant possible de construction collective autour d'un projet concret et partagé concernant l'ensemble des usages d'aménagement et d'équipements publics.

La Maison de projets : hébergée au sein de quatre structures (le Comptoir citoyen (lieu principal), et trois antennes : le Service vie associative (147 m²), la Maison de l'habitat (1000 m²) et le Portail des commerçants (72.5 m²)), « la Maison du Projet » a pour fonction d'accueillir les usagers et de répondre à leurs interrogations relatives au NPNRU. Par ailleurs, elle doit créer les conditions pour permettre la rencontre entre les habitants, les acteurs locaux, les opérateurs et les décideurs autour d'un projet commun. L'enjeu est la compréhension et l'appropriation du projet par les utilisateurs du Centre- Ville de manière à les rassurer et à les accompagner au mieux dans les transformations à venir :

- Accueillir : sur une plage horaire ample préalablement définie et pouvant répondre aux attentes des différentes catégories d'usagers (retraités, salariés, jeunes…), l'objectif est d'accueillir tout habitant souhaitant obtenir des informations, dans les meilleures conditions.

- Informer : le personnel formé sera en mesure de délivrer le maximum d'informations ; des documents et outils divers viendront conforter cet apport d'informations (plans, maquette…).
- Recueillir de la mémoire : la Maison du projet pourra recueillir la mémoire d'un quartier, les histoires d'hommes et femmes qui ont participé à l'évolution du centre-ville etc…

➢ Organisation et fonctionnement :

Différentes étapes seront nécessaires afin d'asseoir une organisation claire de la Maison du projet et garantir un bon fonctionnement :

COTECH : un COTECH municipal (en lien avec MTPM) sera organisé afin de réunir les quatre services concernés ainsi que l'équipe projet initiale. L'objectif est de coordonner le fonctionnement de la Maison du Projet et ses satellites : évoquer et travailler en commun sur les grands principes de fonctionnement.

- Si le « site moteur », « l'emplacement principal » de la Maison du projet est le Comptoir Citoyen (143 m²), un réel travail de synergie avec la Maison de l'Habitat (OPAH RU, ORI, Habitat), le Portail des Commerçants (Vie économique et commerciale) et le Service Vie Associative (Contrat de Ville) s'opérera. Les équipes travailleront en transversalité afin que les informations circulent aisément. Via l'organisation de formations internes, toutes les équipes seront formées avant, et pendant le déroulement du projet. Les fonctionnaires concernés seront impliqués grâce à des groupes de travail thématiques dans lesquels leurs seront délivrées l'ensemble des informations qu'ils pourront répercuter aux usagers. Ils pourront également durant ces réunions faire remonter les éventuelles observations des habitants. Un référent sera également désigné par structure.

- L'équipe interne : chaque site fonctionnera principalement avec l'effectif actuel. Concernant le site moteur l'organisation sera la suivante :

  ✓ 3 agents d'accueil formés : actuellement deux sont en poste, un troisième devra être recruté et formé. Pour information, dans les sites annexes l'effectif pour les agents d'accueil est de : 2 personnes pour la Vie Associative, 2 personnes pour la Maison de l'Habitat, 1 personne pour le Portail des commerçants.
  ✓ Pour la partie animation : un agent actuellement en poste au sein du Comptoir Citoyen possède le profil recherché et pourra donc occuper le poste d'« animateur de la maison du projet ».
  ✓ Des fonctionnaires spécialistes, selon le sujet, pourront être sollicités et intervenir au besoin.

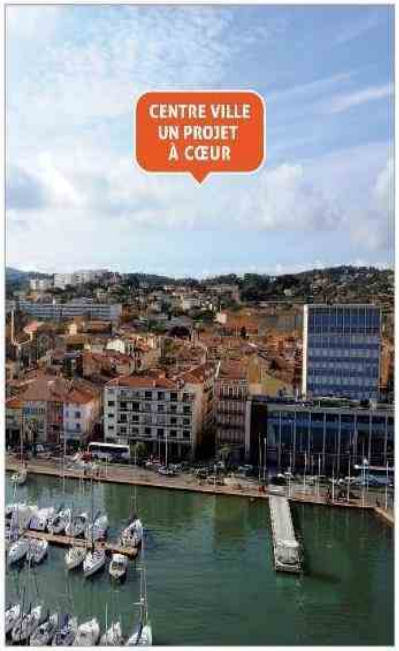
- Le rôle de l'Université du Citoyen : cette association ayant travaillé en amont sur la définition de la Maison du projet, continuera à intervenir sur :

  ✓ Le travail de communication,
  ✓ Le contenu de la Maison du projet,
  ✓ L'animation de réunions de coconstruction selon des thématiques différentes.

➢ Contenu :

Les documents supports : au sein de la Maison du projet et des sites annexes, de nombreux supports seront développés en fonction de l'actualité afin de transmettre aux usagers les informations. Un registre existe, sur lequel les usagers peuvent retranscrire leurs remarques et/ou questions : une réponse leur est adressée systématiquement.





Des projections vidéo : dans les locaux du site moteur seront projetés (via un ordinateur et vidéo projecteur) des vidéos qui permettront aux usagers de découvrir les différentes transformations programmées dans le cadre du NPNRU (exemple implantation du pont et aménagement du port : l'usager pourra à la fois découvrir l'historique de la construction du port et les détails de la création du projet d'aménagement). Une maquette 3D permettra au visiteur de mieux visualiser la transformation à venir du quartier.

Communication du contenu : en collaboration avec le service Communication de la ville et de la Métropole, des campagnes de communication se succèderont via différents outils : distribution de flyers sur les marchés, boîtage, articles de presse, réseaux sociaux, adresse mail dédiée, site internet l'essentiel étant de toujours s'adapter au public visé : exemple : des tournées spécifiques seront organisées pour sensibiliser les commerçants avec un flyer spécifique….

Concernant les modalités de coconstruction proposées, il s'agira de constituer des instances de dialogue entre la Ville de la Seyne sur Mer, la Métropole et les administrés sur la base du Projet urbain envisagé.

Le projet doit pouvoir s'alimenter des échanges avec les administrés pour l'enrichir et l'adapter aux attentes à différentes phases de l'opération. A titre d'exemple, le fleurissement est travaillé avec les usagers du secteur sur la thématique de l'embellissement et avec les riverains sur la thèse de la nature nourricière.

Les temps transitoires des friches peuvent donner naissance à des installations temporaires conçues avec les riverains.

En parallèle, le temps du projet permet de conforter, de consolider ou de créer des réseaux d'acteurs à différents niveaux et les animations associées.

Par exemple :

- Création du lien entre les différentes associations du secteur, en particulier avec celle financées dans le cadre du contrat de ville. Ce maillage permettrait de renforcer leurs actions, mutualiser leurs moyens et travailler une stratégie d'objectifs.
- Travail avec l'association des commerçants pour améliorer leur pouvoir de fédération.
- Travail avec les propriétaires pour un meilleur respect de la réglementation, stimuler une envie d'amélioration de leur propriété.

Ateliers urbains, réunions publiques pour informer et échanger sur les problématiques pour les intégrer au mieux au projet seront initiés.

Il conviendra ainsi de mettre en place des calendriers de mise en œuvre et de cadencer les temps d'animations au-delà de l'information et de la communication réalisées en continue au sein des locaux de la maison du projet et de ses antennes.

Dans le cadre de l'appropriation du projet, un travail sur la mémoire peut être proposé et pourra se faire à titre d'exemples autour de :

- La modernisation du parcours patrimoine du centre-ville (mise en place de flash code pour des animations vocales et visuelles via les smartphones).
- Un recueil de veilles cartes postales du secteur.
- Un travail avec un ingénieur du son sur la thématique du souvenir raconté

Enfin, des bilans réguliers et des évaluations des opérations seront réalisés afin de profiter du retour d'expérience pour amender les opérations suivantes et assurer le bon déroulement du projet d'ensemble.

Cette concertation permettra l'adhésion et l'implication du plus grand nombre dans le projet de renouvellement urbain.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée :

Les opérations d'habitat et d'aménagement seront pilotées par la Direction Habitat, Solidarités et Citoyenneté de la MTPM en coordination avec les Villes de La Seyne-sur-Mer, et de Toulon.

Ville de Toulon :

Les opérations d'aménagement seront pilotées par le chargé de mission PRU sous la responsabilité de la direction générale, en lien avec les autres services éventuellement concernés.

Les opérations de construction ou de requalification d'équipements publics seront pilotées par le chargé de mission PRU, sous la responsabilité de la direction générale.

Ville de La Seyne-sur-Mer :

Les opérations de construction ou de requalification d'équipements publics et d'immobilier à vocation économique seront pilotées par la chargée de mission NPRU et par le service bâtiments, sous la responsabilité de la direction générale.

SA d'HLM LOGIREM :

Elle sera en charge de l'opération de réhabilitation des logements sociaux prévus sur la Visitation.

UNICIL :

Elle sera en charge d'une partie des opérations de reconstitution de l'offre de logements sociaux hors QPV et de la totalité des opérations de reconstitution sur site.

OPH Toulon Habitat Méditerranée :

Il sera en charge d'une partie des opérations de reconstitution de l'offre de logements sociaux hors QPV et de l'opération de résidentialisation.

SAEM Var Aménagement Développement :

Elle sera en charge, sur le PRIR du Centre-Ville de Toulon, des opérations d'aménagements des espaces publics et de réhabilitation des locaux commerciaux.

Foncière logement :

Elle sera en charge des opérations de logements au titre de la diversification de l'offre sur les fonciers identifiés en annexe B1 au titre des contreparties foncières.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Tout au long de l'avancée du projet, les différents maîtres d'ouvrage ainsi que le porteur de projet s'adjoindront les compétences nécessaires pour garantir la qualité urbaine, paysagère et architecturale du projet. Un suivi qualitatif et opérationnel du projet sera mis en œuvre par la réalisation de points d'avancée réguliers avec les services de l'Etat. Le dispositif de suivi du projet (annexe A6) permettra de suivre les effets du projet.

Conformément au règlement général de l'ANRU, une revue de projet sera organisée chaque année. Pilotée par le Délégué Territorial de l'ANRU, elle permet de mesurer l'atteinte des objectifs fixés dans la convention pluriannuelle et de partager l'avancée des différentes opérations. Elle contribue notamment à identifier les éléments pouvant conduire à la signature d'un avenant.

A mi-parcours de la convention, ainsi qu'à l'achèvement du projet, des points d'étapes seront programmés, permettant de réaliser un bilan évaluatif du projet.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Les objectifs sont :

- D'améliorer la gestion urbaine desdits quartiers concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre ;
- D'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières ;
- D'accompagner le déploiement des chantiers ;
- D'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires.

Le projet de gestion sera coconstruit avec les habitants et les partenaires sur la base du diagnostic du fonctionnement de chaque quartier concerné.

Les grandes orientations pourront notamment être :

- Améliorer le cadre de vie : assurer la propreté des quartiers, veiller à l'entretien des nouveaux espaces résidentiels et des espaces publics, améliorer la collecte et la gestion des déchets, animer le tri sélectif en partenariat avec tous les acteurs du quartier, traiter les points faibles et résoudre rapidement les problèmes du quotidien ;
- Limiter les nuisances générées par les chantiers ; une réflexion sera menée et une organisation définie pour limiter les désagréments liés aux travaux afin de maintenir une qualité de vie agréable pour les habitants, commerçants et usagers, sécurisation des chantiers et accès, organisation d'itinéraires pour les piétons, deux-roues et véhicules automobiles (dont livraisons) ;
- Communiquer et concerter avec les habitants, pendant toutes les phases de travaux pour favoriser l'appropriation des projets et des quartiers dans le cadre de leur transformation ;
- Favoriser la vie sociale et la vie de quartier : accompagner les habitants et usagers dans la mise en place d'actions visant à améliorer le quotidien dans le quartier, à créer du lien social et à encourager la mobilisation citoyenne ;
- Pérenniser les investissements réalisés, anticiper l'impact des projets majeurs réalisés et en réduire les conséquences négatives éventuelles, sécurisation des nouveaux cheminements et nouvelles voies, prévenir le dépôt sauvage autour des nouveaux points de collecte de déchets…). ;
- Prévenir la délinquance et assurer la sécurité dans les quartiers en assurant une présence effective de terrain Des instances ou évènements spécifiques (comité de pilotage / comité technique / réunions de suivi / visites sur site) pourront être dédiées à la mise en œuvre de la

GUSP, pendant toute la durée des projets, pilotées par chaque collectivité concernée, en collaboration et association des partenaires et acteurs du quartier (habitants / usagers). Ces instances seront l'occasion de croiser les informations de terrain, proposer des actions préventives ou correctives, en évaluer la pertinence et l'efficacité, suivant indicateurs à déterminer au fils du déroulement.

Parmi les principales actions qui seront localement mises en œuvre, il est principalement relevé ;

Action commune aux deux sites de projet : atténuer l'impact de la coactivité lié à la multiplicité de chantiers sur un espace contraint de centre-ville / cœur de ville

Il s'agit d'instaurer, sur la durée des chantiers du NPNRU, une coordination renforcée pour pallier les difficultés liées à la mise en œuvre, de manière simultanée et sur une période pouvant être jugée longue, de divers chantiers dans des rues et espaces déjà fortement contraints.

Il importe d'intégrer une coordination des interventions auprès des services comme des habitants et autres acteurs du cœur de ville : impact en termes d'accès (habitat / activités économiques / chantiers), de collecte des ordures ménagères, de ramassage des encombrants, nettoyage des rues, accès aux équipements et services publics ou privés, aux commerces, etc. Le travail d'information, de sensibilisation, de signalétique à adapter, préalable et pendant toute la durée des opérations, est essentiel et nécessite un temps et une organisation ad 'hoc. Le recours à un prestataire OPCU ou la gestion en régie dans le cadre d'instances « inter-chantiers » associant autant que nécessaire les acteurs concernés participeront de la satisfaction de l'objectif d'organisation de l'atténuation d'impact de la coactivité.

S'agissant du projet du cœur de ville de Toulon :

Les aménagements en résidentialisation du secteur La Visitation, auront pour vocation de clarifier le statut de certains espaces et de participer à un quartier apaisé et plus sûr. Dans ce cadre, la GUSP s'attachera à intégrer les transformations et à favoriser l'adaptation des modalités de gestion, d'entretien, de signalétique entre, par exemple, les espaces collectifs « publics » et les espaces collectifs « privés » qui ne sont accessibles qu'à une partie des habitants et des usagers.

Dans l'attente du démarrage des opérations conventionnelles, les services de la ville de Toulon continuent d'assurer une veille de terrain de manière à identifier les dysfonctionnements et de pouvoir les traiter dans les meilleurs délais.

S'agissant du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Le projet de GUSP sera élaboré et animé par un groupe de travail composé de ces différents acteurs et prendra la forme d'une convention de GSUP approuvée par la Ville et la Métropole. Cette convention de GUSP sera établie dans l'année qui suit la signature de la convention pluriannuelle avec l'ANRU. Elle décrira la stratégie de gestion que mettront en œuvre la ville de La Seyne-sur-mer et ses partenaires.

La ville de La Seyne-sur-mer a mis en place divers dispositifs pour œuvrer à la proximité à l'échelle de la commune : service relation aux usagers, service Allô La Seyne, brigade du cadre de vie, etc.

Les orientations de la gestion urbaine et sociale de proximité se déclinent notamment comme suit :

Accompagner les aménagements et requalification de l'espace public : il s'agira de poursuivre et d'adapter les orientations de la ville autour de la nature en ville : plantations, participation des habitants aux embellissements, ateliers participatifs, voire chantiers d'insertion :

- Autour des équipements construits ou rénovés dans le cadre du projet (tels, à La Seyne-sur-mer, bibliothèque, centre social, école des Beaux-Arts…) ;

- Sur les places, placettes et rues concernées par les réaménagements liés au projet ;

- Sur des espaces qui peuvent faire l'objet d'actions ponctuelles avec les résidents ou les professionnels ;
- Sur les pourtours des îlots d'habitat réhabilités en associant les occupants.

Les équipes de proximité des collectivités pourront travailler en intégrant le calendrier d'avancement des réalisations pour caler les interventions préparatoires et solliciter les partenaires en temps voulu.

La réalisation de l'îlot Guérin et Calmette, prévue dans la première phase, permettrait d'initier la démarche. Il doit notamment accueillir après travaux les ménages relogés ainsi que de nouvelles familles : le travail collectif sur l'environnement des nouvelles constructions est une occasion de créer du lien entre ces ménages et de développer le sentiment d'appartenance. La présence d'un bailleur social sera un autre point d'appui pour fédérer l'intervention à ce niveau. Elle pourra aussi se traduire dans la réflexion sur d'autres thématiques (cf. optimisation de la gestion des encombrants suite aux aménagements, tri sélectif…).

Impliquer acteurs et habitants dans le déroulement du projet

L'intégration d'un centre social est un des atouts qui doit permettre de travailler de manière plus structurée avec les familles du centre-ville. L'enjeu est aussi d'impliquer les acteurs professionnels : commerçants, forains du marché du Cours Louis Blanc, mais aussi TPE et artisans attendus dans les nouveaux locaux.

La mise en place d'un demi-poste dédié « responsable GUSP » sur le cœur de ville durant le temps de l'opération permettrait d'assurer ces relais, comme pour le travail sur les autres volets de la GUSP.

La ville mettra en œuvre la GUSP sur le centre-ville avec une dynamique de projet visant à assoir les acteurs locaux et les habitants.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées aux projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont définis comme suit : les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, objectif se traduisant notamment par les éléments suivants :

Synthèse	Montant d'investissement (en HT €)	Nb d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nb d'heures
A l'échelle du Projet :	58 418 570 €	402294 heures	10%	**40229 heures**
MO1 : Métropole TPM	21 825 267 €	106452 heures	10%	10645 heures
MO2 : Ville de Toulon	5 617 918 €	50591 heures	10%	5059 heures
MO3 : Ville de La Seyne-sur-Mer	7 859 857 €	67468 heures	10%	6747 heures
MO4 : UNICIL	8 736 007 €	77290 heures	10%	7729 heures
MO5 : TOULON HABITAT MEDITERRANEE	6 853 736 €	57121 heures	10%	5712 heures
MO6 : LOGIREM	1 118 000 €	15167 heures	10%	1517 heures
MO7 : VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT	6 407 784 €	28205 heures	10%	2820 heures

Sur la base du montant de l'investissement, l'objectif global à atteindre est de : 40 229 heures d'insertion.

Objectifs quantitatifs sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre :

Dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité, les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les Facilitateurs du territoire pourront assurer l'interface entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises afin de les accompagner à l'atteinte de cet objectif.

TPM et la ville soutiennent également des chantiers d'insertion et chantiers éducatifs. En collaboration avec le Service Rénovation Urbaine et Projets Urbains de la Ville de la Seyne-sur-Mer, des chantiers d'insertion et éducatifs pourraient être mis en place dans le centre-ville.

Objectifs sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Dans le cadre des marchés liés à l'ingénierie du projet de renouvellement urbain et des actions d'accompagnement des projets, les maitres d'ouvrage réserveront les embauches prioritairement aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
S'agissant des Maisons de projets, les collectivités essaieront de prioriser des personnes issues desdits quartiers prioritaires et en insertion.
Les Missions locales ou Maisons de l'emploi ou autre facilitateur d'insertion pourront assurer l'interface entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises afin de les accompagner à l'atteinte de cet objectif.

Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Compte tenu du diagnostic local de l'emploi et du volet « développement économique et emploi » du contrat de ville, les objectifs qualitatifs poursuivis par les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU pour l'insertion par l'activité économique des publics sont :

Objectif	Indicateur	Cible
Favoriser l'emploi des personnes issues des QPV	Rapport du nombre de personnes qui habitent l'un des QPV sur le total des personnes employées	75%
Favoriser les parcours de long terme	Durée moyenne des contrats	300 heures
Favoriser l'emploi pérenne	Part de bénéficiaires en emploi - à 6 mois, - à 12 mois et +	- 60% - 25%
Favoriser l'emploi des jeunes	Part des jeunes parmi les bénéficiaires des clauses d'insertion	35%
Favoriser l'emploi du public féminin	Part des bénéficiaires de sexe féminin parmi les bénéficiaires des clauses d'insertion	6%

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

C'est à la faveur des Projets de renouvellement urbains précédemment déployés sur les territoires toulonnais et seynois qu'une démarche liée aux clauses sociales a été initiée et s'est structurée. L'interface et médiation a été assurée par la Mission locale des jeunes toulonnais (MLJT) pour les opérations PRU sur le territoire toulonnais et par le PLIE TPM sur le territoire seynois. Cette démarche a permis la mobilisation des porteurs de projet des PRU et la constitution d'un partenariat local en faveur de la pérennisation de la démarche et du développement du dispositif des clauses d'insertion via l'ensemble des consultations publiques intervenant sur le territoire métropolitain.

Les modalités de pilotage, suivi et évaluation de la clause d'insertion liée au projet de renouvellement urbain et son articulation avec le volet « développement économique et emploi du contrat de ville » et les politiques de l'emploi et de formation locales sont projetées comme suit :

Afin d'assurer le pilotage de la charte d'insertion, un comité se réunira au moins annuellement. Il est composé de la délégation territoriale de l'ANRU, des élus locaux, des donneurs d'ordres, des bailleurs publics et privés, des représentants d'entreprises (CAPEB, FDBTP83, Chambres consulaires…), de Pôle emploi, de la Mission locale de Toulon et de la Maison de l'Emploi TPM, de groupements d'employeurs, de groupements d'employeurs par l'insertion et la qualification, de structures d'insertion par l'activité économique et d'entreprises de travail temporaire.

La Mission Locale des Jeunes Toulonnais et la Maison de l'Emploi TPM animeront le dispositif. Ils seront l'interface entre les maîtres d'ouvrage, les intermédiaires de l'emploi, les entreprises et les publics éligibles. Leur action se situe à la fois en amont et en aval des marchés.

Leurs principales missions sont :

Auprès des maitres d'ouvrages, entreprises attributaires, partenaires de l'emploi :

- Informer et sensibiliser les entreprises = promouvoir la clause d'insertion ;
- Insérer et développer les clauses d'insertion dans les marchés de travaux et dans les marchés de services ;
- Assurer une aide technique et juridique auprès des Maîtres d'ouvrage afin de mesurer l'effort d'insertion à réaliser en fonction de la nature et la durée des opérations ;
- Être l'interlocuteur unique des entreprises et des intermédiaires de l'emploi : intervention dans le processus de recrutement, suivi des publics vers l'emploi ;
- Suivre, veiller et évaluer l'atteinte des objectifs d'insertion.

Auprès des bénéficiaires du dispositif clause d'insertion :

- Repérer les personnes susceptibles de bénéficier de l'action d'insertion ;
- Accompagner et assurer un suivi de situation du public bénéficiaire

L'évaluation de la bonne exécution de la clause d'insertion se traduira par la production aux maitres d'ouvrage et à l'ANRU des informations suivantes :

- Nombre d'heures réalisées ;
- Nombre de bénéficiaires ;
- Typologie des bénéficiaires ;
- Modalités d'application de la clause : sous-traitance, mise à disposition, embauche directe ;
- État de situation des bénéficiaires d'un contrat de travail via la clause d'insertion à la fin du marché.

Articulation avec le volet emploi du contrat de ville :

La Métropole TPM intervient dans le soutien aux porteurs de projet suivant quatre axes d'intervention validés en commission politique de la ville sur les communes de la Métropole :

- Insertion et accompagnement à l'emploi,
- Accès à l'entreprise,
- Frein à l'emploi,
- Soutien aux manifestations,

Elle intervient également par le développement des marchés d'insertion.

Les objectifs en matière d'insertion pour les quartiers sont :

1. ***Rapprocher le monde économique, le monde de l'emploi et les demandeurs d'emploi à travers la mise en place d'un dispositif collaboratif***

Objectifs opérationnels :

- Recenser et mutualiser les opérations et les outils d'accompagnement (clauses d'insertion, alternance, IAE, Charte entreprises et quartiers et PAQTE, évaluation partagée des projets communs) ;
- Créer un espace d'informations, d'échanges et d'animation entre l'emploi et le développement économique à l'échelle de la Métropole, en opérant une déclinaison opérationnelle sur les quartiers ;
- Mettre en œuvre sur les quartiers une communication adaptée sur l'offre de services à destination des publics ;
- Agir sur les comportements discriminatoires pour réduire les inégalités de traitement dans l'accès à l'emploi.

2. ***Sécuriser les parcours des demandeurs d'emploi à travers des pratiques innovantes et renforcées***

Objectifs opérationnels :

- Rapprocher les publics très éloignés de l'emploi des opérateurs spécialisés du Service Public de l'Emploi (SPE). Développer des liens entre le SPE et les acteurs de proximité (adultes-relais, éducateurs) au contact des jeunes les plus éloignés de l'emploi ;
- Lever les freins à l'emploi identifiés pour rapprocher le demandeur d'emploi de l'emploi et faire évoluer son parcours d'insertion ;
- Développer un accompagnement à l'emploi innovant et complémentaire du droit commun ;
- Améliorer l'approche globale, les interfaces et la continuité dans les accompagnements personnalisés afin d'impulser une coordination effective entre les opérateurs ;

- Agir sur les comportements discriminatoires pour réduire les inégalités de traitement dans l'accès à l'emploi.
- Développer des actions de placement à l'emploi :

- Favoriser l'insertion par l'économique, soutenir les ACI ou les EI et valoriser les supports d'activité adaptés au public féminin ;
- Permettre l'orientation vers les métiers qui recrutent, associés éventuellement à une remise à niveau et à un soutien après la mise en emploi ;
- Sécuriser les parcours des sortants sans solution des actions d'insertion.

3. ***Accroître la transversalité entre acteurs et entre dispositifs afin d'améliorer la coordination des parcours***

Objectifs opérationnels :

- Accroître le niveau d'interconnaissance des acteurs de proximité sur l'offre de service du SPE ;
- Mettre en œuvre des partenariats actifs entre institutions et avec les associations œuvrant pour l'emploi (recenser et mutualiser les opérations et outils d'accompagnement).

4. ***Organiser une démarche collaborative et mutualisée dans le développement, la mise en œuvre et le suivi-évaluation des clauses d'insertion dans les marchés publics***, au bénéfice des demandeurs d'emploi et des structures publiques et privées du territoire.

Objectifs opérationnels :

- Mutualiser l'action des services des Collectivités territoriales autour de l'application des clauses d'insertion ;
- Favoriser l'insertion des femmes souvent les plus éloignées de l'emploi en apportant une attention particulière à ce que les marchés clausés proposent une diversité plus importante des métiers de manière à pouvoir proposer des activités plus adaptées à l'emploi féminin et en prévoyant une sensibilisation auprès des entreprises adjudicatrices.

5. ***Mettre en œuvre un projet sur le développement de l'accès à la formation et à l'alternance pour les jeunes des quartiers prioritaires en mobilisant Pôle Emploi, les missions locales et les chambres consulaires.***

Objectifs opérationnels :

- Créer les conditions pour développer l'installation d'une offre de formation sur le quartier ;
- Développer l'alternance à travers des actions innovantes dans le domaine du sport.

6. ***Soutenir le parcours des créateurs et des repreneurs d'entreprises en favorisant l'entrepreneuriat (notamment féminin – convention Région Provence Alpes Côte d'Azur/CDC) et la lisibilité des actions et des acteurs sur le territoire.***

7. ***Engager une réflexion sur le développement de filières (mixité réciproque des métiers) et de projets innovants*** (économie sociale et solidaire, service à la personne, maîtrise de l'énergie, Silver économie, numérique, e-activité…).

8. ***Définir une politique de développement économique cohérente à l'échelle de la Métropole (Projet de territoire TPM) dans une démarche d'inclusion des différents quartiers*** : cœurs de ville, quartiers enclavés.

Objectifs opérationnels :

- Revitalisation économique du centre ancien
- Mise en œuvre d'initiatives en matière de développement économique, notamment en sortie de PRU (activités commerciales et foncières).

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers concernés à travers le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives aux quartiers et à leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Concernant le centre-ville de Toulon :

Le centre-ville de Toulon dispose d'un patrimoine architectural et patrimonial riche et diversifié. Il est protégé par les dispositions « Site patrimonial remarquable » (SPR / ex-AVAP) imposant des règles strictes de constructions et rénovations. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) rythme ce dispositif et émet des avis sur l'ensemble des projets située sur le périmètre SPR, quelle que soit la nature du projet, privé ou public, bâti ou non.

Le zonage du périmètre SPR s'inscrit sur les fortifications illustrant les diverses étapes de développement de la ville et prend en compte le patrimoine architectural et paysager le plus ancien, le plus remarquable et déjà reconnu.

Il se décline en cinq secteurs :

- Le secteur Vieille ville : comprend le cœur de la cité circonscrit dans le tracé des fortifications Henri IV, autour de l'ancien couvent des Frères Pêcheurs et de la Cathédrale, le tissu médiéval et les extensions du XVIIIème autour de la place d'Armes : le périmètre NPNRU est quasiment entièrement inclus dans ce secteur° ;
- Le secteur Haute ville : correspond au tissu de la seconde moitié du XIXème, tissu haussmannien, régulier, avec une écriture architecturale homogène, composé autour du boulevard de Strasbourg et de la place de la Liberté ;
- Le secteur Composé : intègre des espaces hétérogènes accompagnant les secteurs historiques. Il comprend aussi les espaces permettant de mettre en valeur les ouvrages apparents et les vues sur la vieille ville et le grand paysage ;
- Le secteur Quai : porte sur l'avenue de la République et la Frontale ;
- Le secteur Marine : reprend l'emprise de l'arsenal ainsi que les périmètres comportant des éléments patrimoniaux intéressants sur le périmètre de la Base Navale

Le dispositif SPR permet en outre de repérer et de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial majeur ainsi que des éléments du petit patrimoine (fontaines, alignements d'arbres…) qui jalonnent l'ensemble du centre-ville de Toulon et qui, dans une certaine mesure, peuvent contraindre le renouvellement urbain (curetage, changement d'aspect…).

A l'instar et dans le strict prolongement de ce qui a été réalisé au titre du PNRU, la mémoire du quartier, des bâtiments, des usages, des individus, des éléments économiques, urbains et sociaux seront enregistrés notamment sous forme de reportages photographiques et enregistrements (dans le respect des droits des personnes) pour pouvoir être par la suite valorisés dans l'histoire de la Ville et partagés avec les habitants et visiteurs sous forme notamment d'expositions.

Au-delà de ce partage local, il pourra le cas échéant être utilisé à des fins de modèle pour d'autres opérations en d'autres lieux.

Concernant le centre-ville de La Seyne-sur-mer :

L'histoire urbaine de La Seyne-sur-Mer est étroitement liée à l'activité des chantiers navals, laquelle a pris fin à la suite du Choc pétrolier et la crise économique qui a suivi à la fin des années 1970. Ces chantiers ont garanti l'attractivité et la renommée de la commune pendant de nombreuses années. Parallèlement à l'activité industrielle, La Seyne-sur-Mer devient un lieu de villégiature couru avec l'arrivée du chemin de fer en 1859, attirant écrivains et artistes. Après la fermeture définitive des chantiers navals, en 1989, le centre ancien de La Seyne-sur-Mer s'est progressivement paupérisé et a perdu sa fonction de centralité.

Pourtant, le centre-ville est bien au centre des espaces de développement urbain des deux sites industrialo-portuaires majeurs en développement. Il s'agit là d'une réelle opportunité d'affirmation du centre ancien. Ainsi, l'inscription en quartier d'intérêt régional en NPNRU s'intègre à la stratégie globale de reconquête du centre ancien afin de lui permettre de retrouver sa fonction première, celle de centralité.

Cette histoire riche est profondément marquée chez les Seynois et dans la mesure du possible, les éléments patrimoniaux sont conservés et réhabilités afin de valoriser la mémoire du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Aujourd'hui, des éléments historiques de la ville (témoins de l'activité des chantiers navals entre autres) sont mis en valeur afin de proposer aux visiteurs des visites guidées ou libres. Dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer, sont fléchés :

- « Le chemin de la mémoire – La Navale » : Parcours muséal libre d'une dizaine de panneaux dédié à la mémoire des Chantiers Navals de La Seyne au départ de la Porte des Chantiers jusqu'au Pont Levant.
- Un parcours « patrimoine » flèche les principaux éléments architecturaux et urbanistiques du centre-ville.
- Le Pont Levant : patrimoine industriel emblématique de La Seyne-sur-Mer, le Pont Levant de type Eiffel est, depuis sa construction en 1917-1920, liée à la vie des chantiers navals. Il fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 3 novembre 1987. Entièrement rénové en 2009, le Pont peut être visité et offre une vue panoramique sur la rade.
- L'église Notre-Dame de Bon Voyage : édifiée en 1674 sur le rivage du port où elle saluait le départ et le retour des marins. La partie instrumentale des orgues est classée Monument Historique ainsi que deux statues monumentales au titre du mobilier.
- La Porte des chantiers : caractéristique du style Louis XIII revisité à la Belle Epoque. Lors des chantiers navals, les ouvriers passaient sous cet arc de pierres blanches et de briques roses afin de rejoindre leurs ateliers.
- La Maison du patrimoine et la Maison de l'habitat : elles datent du XVIIème siècle et ont été assez bien conservées et réhabilitées dans les techniques traditionnelles. Elles présentent d'exceptionnels plafonds à la française dont les poutres, dans la Maison du Patrimoine, sont décorées de motifs végétaux ainsi que de beaux ornements de pierre de taille et une très belle cage escalier avec des gypseries. La Maison de l'habitat a restitué ses fenêtres à meneaux d'origine. La Maison du patrimoine est ouverte aux associations ayant pour objectifs la recherche historique et la valorisation du patrimoine seynois.

Par ailleurs, des bâtiments des anciens Ateliers mécaniques ont été conservés et feront l'objet d'une reconversion grâce à un programme en lien avec la mer destinée à renforcer l'offre touristique.

En-dehors du centre-ville, le littoral seynois a été façonné par le port militaire de Toulon et les ouvrages assurant sa défense, Fort Balaguier (1634), Fort de l'Eguillette (1680), Fort Napoléon (1812) et Batterie de Peyras (1879).Tamaris a également influencé l'histoire seynoise puisque Marius Michel Pacha a entièrement créé cette station balnéaire de luxe (de 1880 jusqu'à sa mort en 1907) : hôtels, casinos, villas … tout devait répondre aux exigences d'une station de villégiature hivernale de luxe. Lorsque la station Tamaris décline en fréquentation, la station des Sablettes prend le relais. Sa proximité de la plage correspond à l'évolution des nouveaux modes de villégiature, les bains de mer. Rasée lors de la 2ème guerre mondiale, elle sera totalement reconstruite par l'architecte Fernand Pouillon et classée Patrimoine du XXème siècle. Le secteur Balaguier-Tamaris-Les Sablettes fait aujourd'hui l'objet d'une protection par une AVAP devenue Site Patrimonial Remarquable.

Dans le cadre des actions liées à la valorisation de la mémoire de quartier, il est envisagé de moderniser le parcours du patrimoine du centre – ville, le développer dans l'esprit d'une promenade urbaine qui mettra en valeur la richesse de l'architecture historique mais intègrera aussi les projets de requalification réalisées et à venir du PRIR en faisant appel aux nouvelles technologies. Il sera ainsi plus accessible, plus moderne et adapté aux nouvelles générations. Cela passerait par la mise en place par exemple de flash code pour des animations vocales et visuelles via les smartphones.

Une autre action privilégiée est le recueil de cartes postales anciennes du secteur associé à un recueil photographique des rues et des espaces qui permettrait de mettre en scène une époque passée au regard de l'évolution et du changement du centre- ville sur les années passées et à venir. Il est essentiel de pouvoir avoir une traçabilité de ces moments sur une ligne du temps.

Enfin, un travail avec un ingénieur du son sur la thématique du souvenir raconté peut enrichir les autres actions citées.

Les modalités de mise en œuvre de ces actions envisagées pourraient passer par un appel à candidature auprès des associations du centre-ville installées à la Maison du Patrimoine et aux Ateliers de l'Image dès 2022 ainsi qu'à des artistes locaux.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent les opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain,

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU. Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Actions relatives à l'histoire et à la mémoire du Centre-Ville	C1018-14-0001	QP083009	LA SEYNE SUR MER	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2022	6
Participation citoyenne et actions de coconstruction	C1018-14-0005	QP083009	LA SEYNE SUR MER	50 000,00 €	50,00%	25 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2022	6
AMO Concertation OIR Centre Ville La Seyne-sur-Mer	C1018-14-0137	QP083009	LA SEYNE SUR MER	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Etudes Expertises	C1018-14-0002	QP083009	METROPOLE TPM	150 000,00 €	50,00%	75 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2022	4
Moyens d'accompagnement des projets (OPCU)	C1018-14-0003	QP083009	METROPOLE TPM	120 000,00 €	50,00%	60 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	6
AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon	C1018-14-0130	QP083015	METROPOLE TPM	400 000,00 €	42,50%	170 000,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	7
AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer	C1018-14-0131	QP999200	METROPOLE TPM	305 000,00 €	37,61%	114 700,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	7
Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon	C1018-14-0132	QP083015	METROPOLE TPM	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon	C1018-14-0133	QP999200	METROPOLE TPM	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Ville la Seyne-sur-Mer	C1018-14-0134	QP083009	METROPOLE TPM	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Assistances à Maîtrise d'Ouvrage	C1018-14-0153	QP083016	METROPOLE TPM	160 000,00 €	50,00%	80 000,00 €	19/03/2021 00:00:00	S2	2022	6
AMO Communication et concertation OIR Toulon	C1018-14-0147	QP999200	TOULON	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
AMO Communication et concertation OIN Toulon	C1018-14-0148	QP083015	TOULON	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3

- **L'accompagnement des ménages**
  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Libellé précis de l'opération générant le relogement	IDTOP de l'opération générant le relogement	Maitre d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de ménages à reloger	dont nmbre estimatif de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer permettant le financement
Recyclage d'immeubles Place Perrin	C1018-23-0023	Métropole Toulon Provence Méditerranée	6	3	C1018-15-0007
Recyclage sur l'ilot Berny	C1018-23-0144	Métropole Toulon Provence Méditerranée	56	25	C1018-15-0007
Recyclage sur l'ilot Cœur de Ville	C1018-23-0020	Métropole Toulon Provence Méditerranée	31	14	C1018-15-0007
Recyclage sur l'ilot Calmette et Guérin	C1018-23-0019	Métropole Toulon Provence Méditerranée	3	1	C1018-15-0007

Ci-après les opérations de relogement avec minoration de loyer :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie		Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Relogement dans le neuf avec minoration de loyer	C1018-15-0007	QP083009	METROPOLE TPM	T1/T2	0	252 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2022	6
				T3	42					
				T4/T5 et +	0					

Une convention spécifique mise à disposition par l'ANRU devra être signée entre le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage à l'origine du relogement des ménages, le ou les organisme(s) HLM accueillant les ménages concernés, et l'ANRU, en amont de la demande de décision attributive de subvention.

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer	C1018-14-0138	QP083009	LA SEYNE SUR MER	71 250,00 €	50,00%	35 625,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)	C1018-14-0135	QP083015	METROPOLE TPM	157 500,00 €	50,00%	78 750,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Equipe projet OIR TPM (1 ETP)	C1018-14-0136	QP999200	METROPOLE TPM	157 500,00 €	40,00%	63 000,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Moyens Internes dédiés à la conduite de projets 2021-2025 / 1.5 ETP	C1018-14-0139	QP083009	METROPOLE TPM	650 000,00 €	50,00%	325 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2021	8
Moyens internes dédiés à la conduite de projet 2021-2025 / Chargé d'opérations 1 ETP	C1018-14-0152	QP083016	METROPOLE TPM	380 000,00 €	50,00%	190 000,00 €	19/03/2021 00:00:00	S2	2021	8
Equipe projet OIN Sainte Musse (1 ETP)	C1018-14-0151	QP083015	TOULON	142 500,00 €	50,00%	71 250,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Recyclage sur l'ilot Calmette et Guérin	C1018-23-0019	QP083009	METROPOLE TPM	622 146,44 €	50,00 %	311 073,22 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2021	8
Recyclage sur l'ilot Cœur de Ville	C1018-23-0020	QP083009	METROPOLE TPM	1 086 632,18 €	50,00 %	543 316,09 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2024	9
Recyclage d'immeubles Place Perrin	C1018-23-0023	QP083009	METROPOLE TPM	4 758 023,57 €	50,00 %	2 379 011,79 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2024	9
Recyclage sur l'ilot Berny	C1018-23-0144	QP083009	METROPOLE TPM	7 899 676,24 €	50,00 %	3 949 838,12 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2024	11
Recyclage pour Passages	C1018-23-0145	QP083009	METROPOLE TPM	844 401,59 €	50,00 %	422 200,80 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2023	7

- **L'aménagement d'ensemble :**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Requalification complète de la place Germain Loro	C1018-24-0033	QP083009	METROPOLE TPM	1 288 483,96 €	35,00 %	450 969,39 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2020	2
Aménagement de l'ilot Courdouan à Toulon	C1018-24-0128	QP083016	METROPOLE TPM	401 544,00 €	35,00 %	140 540,40 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2023	8
Aménagement du Centre-Ville de La Seyne-sur-Mer	C1018-24-0129	QP083009	METROPOLE TPM	3 803 118,15 €	34,31 %	1 304 716,92 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	9
AMENAGEMENT ILOT COURDOUAN	C1018-24-0142	QP083016	VAR AMGT DEVPT	886 485,60 €	35,00 %	310 269,96 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2023	8
AMENAGEMENT ILOT VISITATION	C1018-24-0143	QP083016	VAR AMGT DEVPT	1 126 794,24 €	35,00 %	394 377,98 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2023	8

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux au titre du projet de la Seyne sur Mer s'établit de la façon suivante

	Nb total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors QPV et dans la commune	Dont hors QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution
PLUS neuf	29	18	8	3	2
PLUS AA	6	0	0	6	2
Total PLUS	**35**	**18**	**8**	**9**	2
% PLUS sur programmation	*36%*	*19%*	*8%*	*9%*	
PLAI neuf	47	27	14	6	2
PLAI AA	14	0	0	14	2
Total PLAI	**61**	**27**	**14**	**20**	2
% PLAI sur programmation	*64%*	*28%*	*15%*	*21%*	
Total programmation	**96**	**45**	**22**	**29**	
	96	**67**		**29**	

La reconstitution de l'offre de 96 logements locatifs sociaux est prévue suit :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements		Montant prévisionnel des concours financiers			Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
						Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financiers				
Coton - rue François Villon, La Seyne-sur-Mer, CN, hors QPV	C1018-31-0154	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	10	200 000,00 €		200 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	16	240 000,00 €	188 800,00 €	428 800,00 €				
				Total	26	440 000,00 €	188 800,00 €	628 800,00 €				
rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	C1018-31-0155	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	3	24 000,00 €		24 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	6	66 000,00 €	51 600,00 €	117 600,00 €				
				Total	9	90 000,00 €	51 600,00 €	141 600,00 €				
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	C1018-31-0156	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	3	48 000,00 €		48 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	6	132 000,00 €	103 200,00 €	235 200,00 €				
				Total	9	180 000,00 €	103 200,00 €	283 200,00 €				
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	C1018-31-0157	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	1	16 000,00 €		16 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	2	44 000,00 €	34 400,00 €	78 400,00 €				
				Total	3	60 000,00 €	34 400,00 €	94 400,00 €				
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	C1018-31-0158	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	2	26 000,00 €		26 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	4	88 000,00 €	64 160,00 €	152 160,00 €				
				Total	6	114 000,00 €	64 160,00 €	178 160,00 €				
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	C1018-31-0159	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS					25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	2	44 000,00 €	34 400,00 €	78 400,00 €				

				Total	2	44 000,00 €	34 400,00 €	78 400,00 €				
Construction de 15 logements - Gasquet	C1018-31-0164	QP083016	TOULON HABITAT	PLUS	11	220 000,00 €		220 000,00 €	19/03/2021	S2	2022	6
				PLAI	4	60 000,00 €	47 200,00 €	107 200,00 €				
				Total	15	280 000,00 €	47 200,00 €	327 200,00 €				
Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS Mûrier	C1018-31-0165	QP083009	TOULON HABITAT	PLUS	5	100 000,00 €		100 000,00 €	19/03/2021	S1	2023	6
				PLAI	21	315 000,00 €	247 800,00 €	562 800,00 €				
				Total	26	415 000,00 €	247 800,00 €	662 800,00 €				

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

SANS OBJET

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
TOULON REQUALIFICATION LA VISITATION	C1018-33-0127	QP083016	LOGIREM	Assiette prêt bonifié	862 800,00 €		Volume de prêt bonifié	639 200,00 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2022	8
				Assiette subvention	1 118 000,00 €	20,00 %	Subvention	223 600,00 €				
							Total concours financier	862 800,00 €				

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
RESIDENTIALISATION DE LA VISITATION	C1018-34-0150	QP083016	TOULON HABITAT	580 750,00 €	40,00 %	232 300,00 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2022	2

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Accession à la propriété au 28-30 Rue Courdouan	C1018-36-0090	QP083016	METROPOLE TPM	0,00 €	0,00 %	50 000,00 €	19/03/2021 00:00:00	S2	2023	7

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Création d'une médiathèque	C1018-37-0014	QP083009	LA SEYNE SUR MER	3 015 500,00 €	30,00 %	904 650,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2023	6
Création d'une crèche municipale de 10 places	C1018-37-0015	QP083009	LA SEYNE SUR MER	303 030,30 €	33,00 %	100 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2023	6
Aménagement Centre Social	C1018-37-0016	QP083009	LA SEYNE SUR MER	1 400 000,00 €	35,61 %	498 477,85 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2024	5
Création de locaux associatifs Rue Garibaldi	C1018-37-0146	QP083016	TOULON	899 388,00 €	25,00 %	224 847,00 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2023	6

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique (prévisionnel)**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
SECTEUR COEUR DE VILLE - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0091	QP083009	LA SEYNE SUR MER	1 775 635,09 €	31,49 %	559 137,22 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	10
SECTEUR COURS LOUIS BLANC - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0092	QP083009	LA SEYNE SUR MER	690 111,08 €	31,49 %	217 312,01 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	10
SECTEUR PERRIN - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0093	QP083009	LA SEYNE SUR MER	675 580,95 €	31,49 %	212 736,54 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	10
RUE COURDOUAN - REHAB LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0140	QP083016	VAR AMGT DEVPT	3 779 404,00 €	35,00 %	1 322 791,40 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2022	8
RUE GARIBALDI - REHAB. LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0141	QP083016	VAR AMGT DEVPT	615 100,00 €	35,00 %	215 285,00 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2022	8

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet.

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations cofinancées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Concernant le centre-ville de Toulon, les opérations cofinancées par l'ANRU ne concernent qu'une partie du périmètre du NPNRU : ilot Courdouan / secteur entrée Est du centre historique.

Dans ce secteur, une importante opération de requalification de la tête d'îlot sera notamment opérée, hors subventions ANRAU. Le traitement et la requalification de la Porte d'Italie et ses abords est quant à lui en cours d'étude (douves, Porte, place Armand Vallé, etc.).

Il sera réalisé sur le surplus du périmètre NPNRU de multiples opérations d'aménagement public, de création d'équipements, de développement économique et commercial, telles :

- Transformation « ilot Castel-Chabre / Ancien évêché » ;
- Requalification ilot Saint Vincent,
- Traitement commercial de la rue d'Astour et ses abords, liaison entre les Halles rénovées (mise en service prévisionnelle septembre 2021) et la rue d'Alger (artère commerçante majeure du centre historique) ;
- Requalification complète de structures commerciales majeures : galerie « Rive gauche » sur rue d'Alger notamment.

Le renouvellement urbain du centre-ville de Toulon concerne en outre désormais ses franges, notamment : traitement en cours des friches urbaines Montety, Loubière (en travaux), cour de Nice, Descours&Cabaud (à l'étude) ;

Concernant le centre-ville de La Seyne, il est à noter que plusieurs opérations non financées par l'ANRU sont intégrées au projet d'ensemble de rénovation urbaine à savoir :

- Le projet de TCSP qui dessert le centre-ville de La Seyne-sur-Mer, qui implique des opérations d'aménagement d'espaces publics et la démolition d'un îlot d'habitat ancien dégradé pour en libérer l'emprise ;
- Acquisition-amélioration de logements dans le diffus, sur l'îlot Chapuy et l'ilot Denfert-Rochereau ;
- La démolition d'immeubles sur deux îlots d'habitat ancien dégradé (cœur de ville, Denfert-Rochereau) pour des opérations de construction neuve et l'aménagement d'espaces publics ;
- La requalification d'espaces publics ;
- La création de nouveaux équipements publics de proximité : la création d'un skate-park, l'OPEN MIC

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville durable et solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans objet

Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les quartiers fertiles »

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les quartiers fertiles » bénéficient de financements hors NPNRU (PIA et Plan France relance). Ces financements seront attribués selon les modalités définies par la délibération n°2020-33 du conseil d'administration du 24 novembre 2020, en application de l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Ces opérations sont également cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME.

Article 9.2.5 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **19 616 536,69** € comprenant **17 354 336,69** de subventions, et **2 262 200,00** € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
  Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :

  - 19 616 536,69 € concours financiers prévisionnels comprenant 17 354 336,69 € de subventions et 2 262 200 € de volume de prêts portant sur les seuls quartiers d'intérêt régional.

Pour rappel :

Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention :

Quartier Concerné		Montant de subvention NPNRU	Volume de Prêt Bonifié NPNRU	Concours Financiers NPNRU totaux
83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Protocole de Préfiguration	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Convention pluriannuelle	13 427 624,94 €	1 623 000,00 €	15 050 624,94 €
Total QPV n° 83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville		13 427 624,94 €	1 623 000,00 €	15 050 624,94 €
83137 Toulon 6083012 Lagoubran	Protocole de Préfiguration	20 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €
	Convention pluriannuelle	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total QPV n° 83137 Toulon 6083012 Lagoubran		20 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €
83137 Toulon 6083016 Centre-Ville	Protocole de Préfiguration	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Convention pluriannuelle	3 384 011,74 €	639 200,00 €	4 023 211,74 €
Total QPV n° 83137 Toulon 6083016 Centre-Ville		3 384 011,74 €	639 200,00 €	4 023 211,74 €
83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Protocole de Préfiguration	15 750,00 €	0,00 €	15 750,00 €
	Convention pluriannuelle	350 000,00 €	0,00 €	350 000,00 €
Total QPV n° Toulon 6083015 Sainte Musse		365 750,00 €	0,00 €	365 750,00 €
66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Protocole de Préfiguration	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Convention pluriannuelle	192 700,00 €	0,00 €	192 700,00 €
Total QPV n° 66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)		192 700,00 €	0,00 €	192 700,00 €
Totaux		17 390 086,69 €	2 262 200,00 €	19 652 286,69 €

10.1 – La participation financière de l'ANAH

La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de **8 874 820 €** dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah.

10.2 - La participation financière de la Caisse des dépôts et consignations

Les opérations du programme financées par la Caisse des dépôts et consignations (CDC), d'un montant total de dépenses éligibles de 560 000€, est récapitulé en annexe 4C-6.

Les subventions prévisionnelles de la Caisse s'élèvent à 155 500 €, montant global maximal non actualisable, répartis :

- 55 000 euros au titre du PRIR centre-ville de Toulon,

- 100 500 euros au titre du PRIR centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

10.3 - La participation financière du Conseil départemental du Var

Le montant prévisionnel des projets métropolitains éligibles aux participations du Conseil départemental s'élève à 31 034 479 € HT répartis comme suit :

- **25 074 855 € HT** pour les projets éligibles du PRIR du centre-ville de la Seyne sur Mer.
- **5 959 624 € HT** pour les projets éligibles du PRIR du centre-ville de Toulon.

L'engagement financier du Conseil départemental du Var s'entend pour un montant global de 3 042 040 euros pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, répartis pour :

- 1 542 040 euros au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de de La Seyne-sur-Mer,
- 1 500 000 euros au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de Toulon.

Cet engagement financier est réparti entre trois enveloppes financières selon les bénéficiaires des subventions, savoir :

- Bailleurs sociaux,
- EPCI : Métropole TPM,
- Collectivité locale : ville de la Seyne ou ville de Toulon.

Déclinaison territoriale :

Sur le projet du centre-ville de La Seyne-sur-mer : participation prévisionnelle de 1 542 040 € répartis comme suit :

Maitre d'ouvrage	Nature opération	Coût prévisionnel (€ HT)	Participation prévisionnelle CD 83 (maxi)	Taux de participation CD 83
Bailleurs sociaux	construction et acquisition-amélioration de 96 logements sociaux	15 340 078	112 320	0.73 %
Métropole Toulon Provence Méditerranée (ou concessionnaire)	aménagements des espaces publics	5 016 247	931 941	18.58 %
Ville de La Seyne-sur-Mer	réalisation d'équipements publics de proximité.	4 718 530	497 779	10.54 %.
	TOTAL	**25 074 855**	**1 542 040**	**6.15 %**

Sur le projet du centre-ville de Toulon : participation prévisionnelle de 1 500 000 € répartis comme suit :

Maitre d'ouvrage	Nature opération	Coût prévisionnel (€ HT)	Participation prévisionnelle CD 83 (maxi)	Taux de participation CD 83
Bailleurs sociaux	requalification de 32 logements sociaux	1 438 000	**200 000**	13.91 %
Métropole Toulon Provence Méditerranée (ou concessionnaire)	aménagements des espaces publics	602 316	**171 302**	28.44 %

Ville de Toulon	réalisation d'équipements publics de proximité.	899 388	**269 816**	10.54 %.
SAEM Var Aménagement Développement (VAD)	aménagements d'espaces publics	3 019 920	**858 882**	28.44 %
	TOTAL	**5 959 624**	**1 500 000**	**15 %**

10.4 - La participation financière de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

La participation financière de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'entend pour un montant maximum global de 2 700 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, répartis :

1 350 000 € au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de de La Seyne-sur-Mer,
1 350 000 € au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de Toulon.

Les opérations sont inscrites de manière prévisionnelle dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe.

A travers ses outils d'intervention, la Région souhaite développer une politique régionale en faveur de l'habitat et de l'aménagement urbain durable s'inscrivant dans les enjeux du « Plan Climat 2 Provence-Alpes-Côte d'Azur : Gardons une COP d'avance » adopté par délibération du Conseil Régional du 23 avril 2021.

Afin de contribuer aux ambitions du Plan climat et d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers prioritaires, les opérations soutenues par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre du NPNRU devront présenter un aspect environnemental majeur, atteignant des niveaux de performance énergétique allant au-delà de la réglementation en vigueur. Il s'agit d'accompagner les collectivités locales pour la mise en œuvre de projets réellement vertueux en matière de :

- Construction et de réhabilitation de logements sociaux,
- Construction et de réhabilitation d'équipements publics,
- Aménagements durables d'espaces publics.

Dès lors, la participation de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet du centre-ville de la Seyne-Sur-Mer cible pour 1 350 000 euros les opérations suivantes :

- Création d'une structure d'accueil « petite enfance » pour les habitants (10 places)
- Création d'un centre social
- Aménagement durable de la rue Calmette et Guérin et d'une cour urbaine
- Acquisition-amélioration de 45 logements sociaux,
- 4 opérations rue d'Alsace pour un total de 6 logements financés en PLUS et 14 en PLAI ;
- 1 opération rue Laurent Beaussier pour 25 logements étudiants financés en PLUS.
- Construction de 9 logements sociaux neufs rue Laurent Beaussier.

La participation de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet du centre-ville de Toulon cible les opérations suivantes :

- La requalification de logements sociaux,
- La réalisation d'un équipement public
- Les aménagements durables des espaces publics. Une étude de vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur urbains, en croisant des indicateurs sociodémographiques, de qualités constructive et énergétique du bâti, de manière à identifier des zones à enjeux et permettre éventuellement la mise en œuvre d'actions d'adaptation via les documents d'urbanisme, pourrait être menée.

Les opérations de logement social, d'aménagement urbain et d'équipements publics devront respecter les critères des cadres d'intervention suivants :

- Habitat durable : délibération du 29 Octobre 2021 – Mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat dans le Contrats Régionaux d'Equilibre Territorial et des programmes de rénovation urbaine.
- Aménagement durable : délibération n°20-186 du 10 avril 2020.

Pour chaque projet cofinancé par la Région, le technicien référent rénovation urbaine sera associé aux étapes de mise en œuvre du projet, lors de la phase de conception de l'opération (études préalables, études de programmation), puis en phase de réalisation (études de maitrise d'œuvre, suivi de chantier aux étapes significatives …)

La participation de la Région est fixée sur la base de financement prévisionnel du coût des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre.

10.5 – La participation financière de la Métropole TPM

La participation financière de la Métropole TPM s'entend pour un montant maximum global de 11 460 990 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, répartis :

- 10 601 953 € au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de de La Seyne-sur-Mer,
- 525 242 € au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de Toulon.
- 333 795 € au titre des opérations multi site d'intérêt régional et de Sainte-Musse dans le cadre du Protocole de Préfiguration.

Les opérations sont inscrites de manière prévisionnelle dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe.

10.6 – La participation financière des collectivités locales / Villes de Toulon et La Seyne-sur mer

La participation financière de la ville de Toulon s'entend pour un montant maximum global de 3 111 275 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.

La participation financière de la ville de La Seyne-sur-mer s'entend pour un montant maximum global de 4 838 852 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.

Les opérations sont inscrites de manière prévisionnelle dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe.

Article 11. Les modalités d'attribution et de paiement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiements des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'ANAH

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur seront les suivantes :

- ➔ pour chaque opération soutenue par la Région, inscrite de manière prévisionnelle dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe, le maître d'ouvrage devra déposer un dossier de demande de subvention en ligne (https://subventionsenligne.maregionsud.fr) a minima 3 mois avant le démarrage de l'opération qui sera instruit au regard du règlement financier en vigueur. Dès l'instruction finalisée, il sera proposé au vote des élus du Conseil régional.

La Région pourra diligenter à tout moment le contrôle de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements du bénéficiaire de la subvention.

En complément de son intervention dans le cadre de la convention NPNRU, la Région pourra être sollicitée pour soutenir d'autres opérations répondant aux ambitions du Plan Climat « Gardons une Cop d'avance » et aux critères des cadres d'intervention en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention.

Article 11.6 Les modalités d'attribution et de versement des aides du Département du Var

Chacune des aides financières accordées feront l'objet d'une délibération d'attribution de la Commission permanente de la collectivité départementale.

Des demandes de subvention seront nécessaires. Cependant, en vue d'une simplification administrative, il n'est pas nécessaire que les différents maîtres d'ouvrage présentent une demande spécifique par opération. Le dépôt des demandes de subvention pourra s'effectuer par familles ANRU telles que mentionnées en annexe ou pour un ensemble d'opérations envisagées sur une année par chacun des maîtres d'ouvrage. Il conviendra toutefois de veiller au respect de la programmation et aux délais de validité des délibérations portant attribution de subvention.

Les aides seront toutefois attribuées par projet et les versements, ainsi que les règles afférentes à ces versements, s'appliqueront à chaque projet indépendamment l'un de l'autre.

Les conditions de versement du soutien départemental s'effectueront selon les modalités suivantes :

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux

Les modalités de versement de cette participation, qui ne saurait toutefois excéder le montant maximum de 112 320 € pour le projet du centre-ville de La Seyne-sur-mer et 200 000 euros pour le projet du centre-ville de Toulon sera détaillée dans les conventions de partenariat financier à intervenir entre le Département du Var et les différents bailleurs sociaux.

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Les opérations feront l'objet d'une ou plusieurs demandes de subvention de la part de la Métropole.

Le versement des subventions s'effectuera selon les modalités suivantes et dans la limite du montant de 931 941 € pour le projet du centre-ville de La Seyne-sur-mer et 171 302 euros pour le projet du centre-ville de Toulon :

- 20 % sur production d'un certificat administratif signé par l'ordonnateur attestant du démarrage des travaux ;
- 30 % sur production d'un état récapitulatif des dépenses payées, signés par l'ordonnateur et le comptable public, représentant 50 % du montant total des dépenses prévisionnelles ;
- 30 % sur production d'un état récapitulatif des dépenses payées, signés par l'ordonnateur et le comptable public, représentant 80 % du montant total des dépenses prévisionnelles ;
- Le solde sera versé à l'achèvement de l'opération sur production, par le maître d'ouvrage, du procès-verbal de réception des travaux ainsi que du bilan financier définitif de l'opération signé par l'ordonnateur et le comptable. Si le bilan financier définitif attestait d'une dépense totale inférieure au montant prévisionnel mentionné à l'article 1-B, ce solde sera versé au prorata de la dépense effectivement réalisée, par l'application du taux résultant du rapport entre la subvention allouée et le montant prévu de l'opération sans toutefois dépasser 931941 € pour le projet du centre-ville de La Seyne-sur-mer et 171 302 euros pour le projet du centre-ville de Toulon

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage de la ville de La Seyne-sur-mer ou de la ville de Toulon

Les opérations feront l'objet d'une ou plusieurs demandes de subvention de la part de la ville de La Seyne sur Mer ou de la ville de Toulon.

Le versement du ou des subventions s'effectuera selon les modalités suivantes et dans la limite du montant de :

497 780 euros pour la ville de La Seyne-sur-mer,
269 816 euros pour la ville de Toulon

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire d'aménagement de la ville de Toulon (VAD)

Les opérations feront l'objet d'une ou plusieurs demandes de subvention de la part du concessionnaire d'aménagement de la ville de Toulon.

Le versement des subventions s'effectuera dans la limite du montant de : 858 882 euros

Les versements interviendront suivant modalités suivantes :

- 20 % sur production d'un certificat administratif signé par l'ordonnateur attestant du démarrage des travaux ;
- 30 % sur production d'un état récapitulatif des dépenses payées, signés par l'ordonnateur et le comptable public, représentant 50 % du montant total des dépenses prévisionnelles ;
- 30 % sur production d'un état récapitulatif des dépenses payées, signés par l'ordonnateur et le comptable public, représentant 80 % du montant total des dépenses prévisionnelles ;
- le solde sera versé à l'achèvement de l'opération sur production, par le maître d'ouvrage, du procès-verbal de réception des travaux ainsi que du bilan financier définitif de l'opération signé par l'ordonnateur et le comptable. Si le bilan financier définitif attestait d'une dépense totale inférieure au montant prévisionnel mentionné à l'article 1-C, ce solde sera versé au prorata de la dépense effectivement réalisée, par l'application du taux résultant du rapport entre la subvention allouée et le montant prévu de l'opération sans toutefois dépasser 497 780 €.

Le délai de validité des délibérations portant attribution de subvention est de trois ans à compter de leur notification. Si une demande de liquidation d'acompte est reçue dans le délai initial de trois ans, le terme de la validité de l'aide est automatiquement porté à cinq ans (à compter de la date de la délibération attributive). A défaut de réception d'une demande de versement dans le délai initial de trois ans, l'aide est caduque.

Enfin, les demandes de paiement parvenues après l'échéance de cinq ans seront considérées hors délai et classées sans suite. Les délibérations ne peuvent être prorogées.

Les maîtres d'ouvrage transmettront au Département, avant le 31 août de l'année N-1 une pré-programmation prévisionnelle pour l'année suivante en précisant tant pour les opérations nouvelles que pour celles en cours l'échéancier d'avancement afin de permettre aux services du Département de préparer le budget de l'année N en estimant les besoins en crédits de paiement.

Article 11.7 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et la ou les convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'Ami ANRU+, ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, figure en annexe C6.

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- Avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- Réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- Suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- Suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- Suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU et sera partagée à l'échelon des instances du Contrat de Ville.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter à la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maitre(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction du directeur

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée et/ou de prêts (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au règlement général et au règlement financier relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, …) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1 de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er semestre 2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2ème semestre 2027.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde2 de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

[2] *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15 : La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, … Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi que des témoignages, des images et des documents libres de droit pour une mise en ligne sur le site internet **www.anru.fr**.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le comité régional d'Action Logement et le directeur régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication locale de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Date:

Signatures:

Le/La Directeur Général des Services de Métropole Toulon Provence Méditerranée	DocuSigned by: Hubert Falco 04D29D4F84AD453...
Le/La Adjoint au Maire de Ville de Toulon	
Le/La Président de Conseil Départemental du Var	DocuSigned by: Marc Giraud A8B29B6C8E2F4C8...
Le/La Directrice de ANAH	DocuSigned by: Valérie MANCRET-TAYLOR 70052D82FDDC4CA...
Le/La Directeur Général de UNICIL	DocuSigned by: Eric PINATEL D4216900BDD1460...
Le/La Directrice Générale de LOGIREM	DocuSigned by: Fabienne ABECASSIS E6E99717F2D7406...
Le/La Chef de Cabinet de Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur	DocuSigned by: Renaud Muselier 4176B2045D2C41A...

Le/La Directrice de Action Logement Services	DocuSigned by: Vera UZEARZABURU AABBFCBE9EE74BB...
Le/La Directeur Général de Association Foncière Logement	DocuSigned by: Cécile Mazaud 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Directeur Général de Toulon Habitat Méditerranée	DocuSigned by: Daniel NOTARI F9CC9ED60FE2478...
Le/La Directeur Général de Var Aménagement Développement	DocuSigned by: Jérôme CHABERT D524977B04DD4E3...
Le/La Maire de Ville de La Seyne-sur-Mer	DocuSigned by: Nathalie BICAIS 8FFAE754497E492...
Le/La Directeur Territorial de Caisse des Dépôts et Consignations	DocuSigned by: David De Araujo 14213AC062C344F...

DocuSigned by:
Evence Richard
D53BCA577FF54B9...

DocuSigned by:
Evence Richard
D53BCA577FF54B9...

TABLE DES ANNEXES

ANNEXE A

Présentation du projet

A1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville 3

A2 - Cartes de présentation des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain 4

A2a : PRIR Toulon – Répartition de l'habitat social en centre ancien.....4

A2b : PRIR La Seyne-sur-Mer – Répartition de l'habitat social en centre ancien.....5

A2c : PRIR Toulon – Equipements du centre-ville et à proximité 6

A2d : PRIR La Seyne-sur-Mer – Equipements du centre-ville et à proximité 7

A3 - Cartes des éléments du diagnostic présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier.....8

A3a : PRIR Toulon – Présentation du fonctionnement urbain du quartier Centre-Ville – Enjeux de projet..8

A3b : PRIR Toulon - Présentation du secteur entrée de ville Est / ilot Courdouan.....9

A3c : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse des enjeux mobilité.....10

A3d : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse enjeux commerces et activités 11

A3c : PRIR Toulon – Présentation du fonctionnement urbain du quartier Centre-Ville – Enjeux de projet 12

A3d : PRIR Toulon - Présentation du secteur entrée de ville Est / ilot Courdouan.....13

A4 - Synthèse de la phase Protocole de préfiguration.....14

1 Dates clés phase protocole :.....14

2 Synthèse opérationnelle.....14

3 Rappel des opérations initialement financées 14

4 Représentation des habitants 15

5 Principales conclusions des études et groupes de travail 15

A5 - Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU 17

A5a : PRIR La Seyne-sur-Mer - Cartographie du secteur opérationnel 17

A5b : PRIR Toulon - Cartographie du secteur opérationnel 18

A6 - Tableaux de bord des objectifs urbains.....19

A6a : PRIR Toulon.....19

A6b - PRIR La Seyne-sur-Mer.....22

A7 - Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers. 23

A7a : PRIR Toulon – Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains.....23

A7b : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse des enjeux urbains 24

A8 - Plan guide du projet urbain.....25

A8a : PRIR Centre-Ville Toulon – Plan guide du projet urbain 25

A8b : PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer 26

A9 - Cartes thématiques.....27

A9a – PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Diversité et qualité de l'habitat, les secteurs d'intervention prioritaires ANRU et ANAH 27
A9b - PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Intervenir sur l'espace public.....28
A9c - PRIR La Seyne-sur-mer - Désenclavement et mobilité – Apaiser le centre-ville 30
A9d - PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Le projet commercial.....31
A9e – PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Etat général de l'ensemble de l'îlot Courdouan 32
A9f - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Programmation commerciale 32
A9g - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Programmation logements neufs 33
A9h - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Programmation locaux associatifs 33
A9i - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Requalification de logements locatifs sociaux 33
A9j - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Résidentialisation secteur de la Visitation.....34
A9k - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Intervenir sur l'espace public.....35
A10 – Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre sur la Seyne-sur-Mer) 36
A11 – Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification.....37
A12 – Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement 41

ANNEXE B

Contreparties en faveur du groupe Action Logement

B1 – Description des contreparties foncières pour foncière logement (des apports en faveur de la mixité) 2
Attributaires des contreparties foncières 2
Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire) 2
Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement.....3
Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières.....4
Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement.....6
B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour action logement services (des apports en faveur de la mixité).....7
A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant : 8
B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV 10
C - Dispositions communes 10

ANNEXE C

Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

C1 - Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) 2

C2 - Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet 4

C3 – Fiches descriptives des opérations programmées 5

C4 - Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant 6

C5 - Tableau des aides de la Caisse des Dépôts 7

C6 - Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant 8

C7- Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)TPM 8

C8- Tableau financier des opérations physiques financées par le Conseil départemental du Var 9

C9 - Tableau financier des opérations physiques financées par le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur 10

ANNEXE D

Convention spécifique ou charte concourant à la réalisation du projet

D1 – Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévues à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-8 du CCH 2

1.Les orientations 2

2. Les publics prioritaires 4

D2 – Convention spécifique relative au projet de gestion 5

D3 – Charte de la concertation 5

D4 – Description des secteurs d'intervention en termes de recyclage, d'habitat, et de commerces 5

Secteur 1 : îlot Calmette et Guérin 5

Secteur 2 : îlot Berny 6

Secteur 3 : îlot Cœur de Ville 6

Secteur 4 : îlot secteur Perrin : 7

Secteur Hors ANRU : 7

D4b : Fiches descriptives des ilots prioritaires 8

Ilot Berny 8

Ilot Calmette et Guérin 12

Ilot Cœur de Ville 17

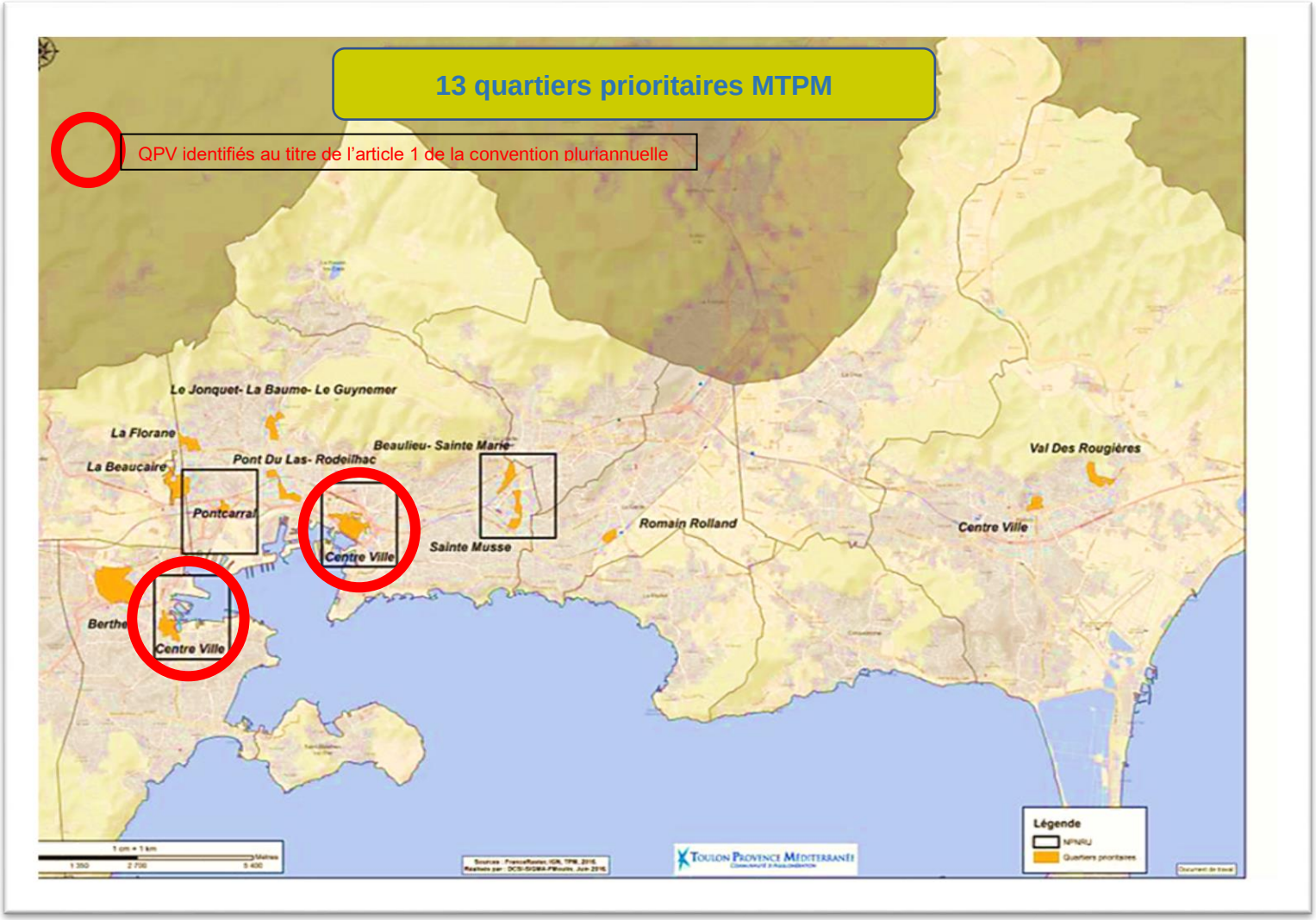
Ilot Perrin 21

ANNEXE A

Présentation du projet

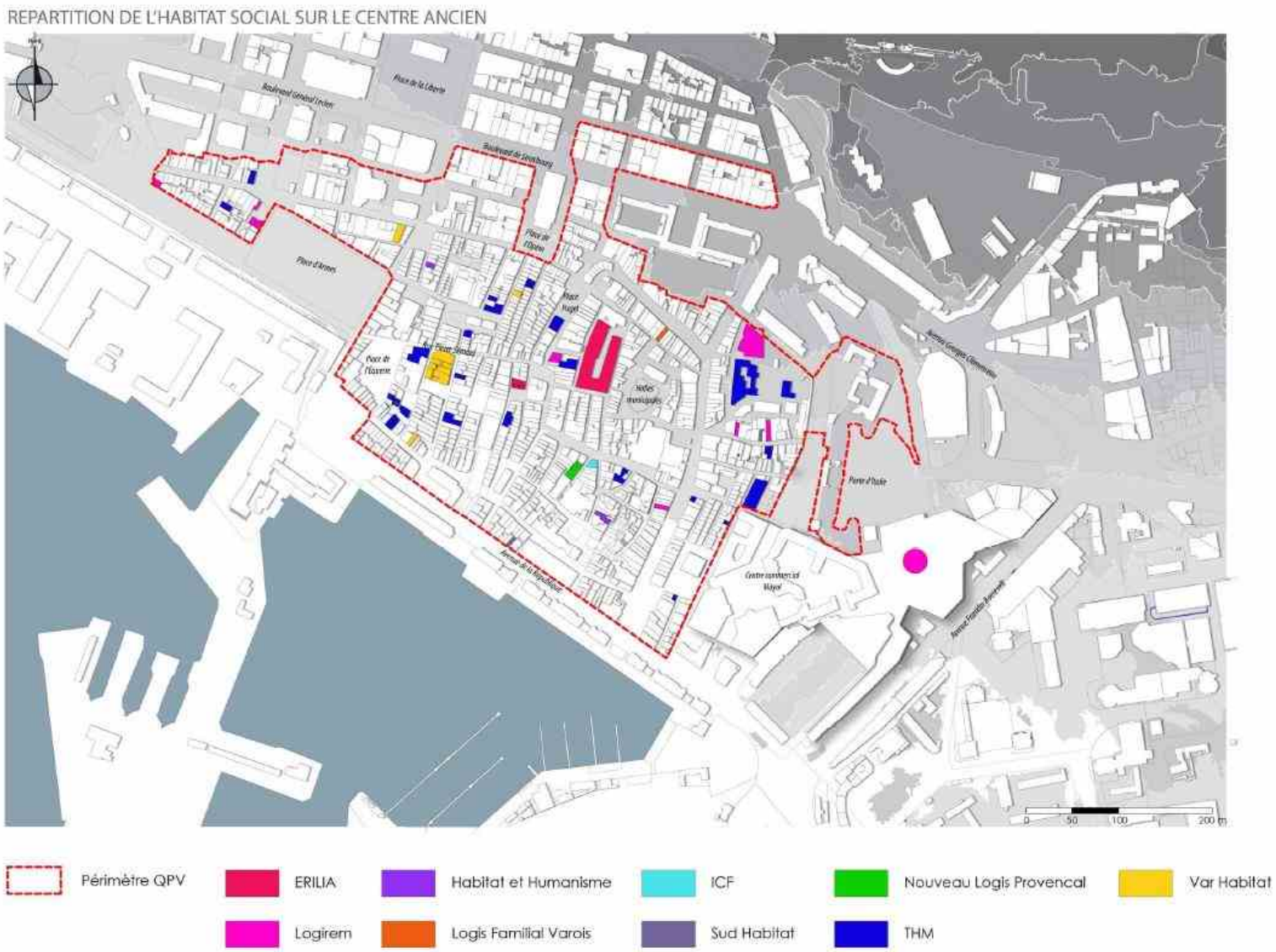
-

A1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

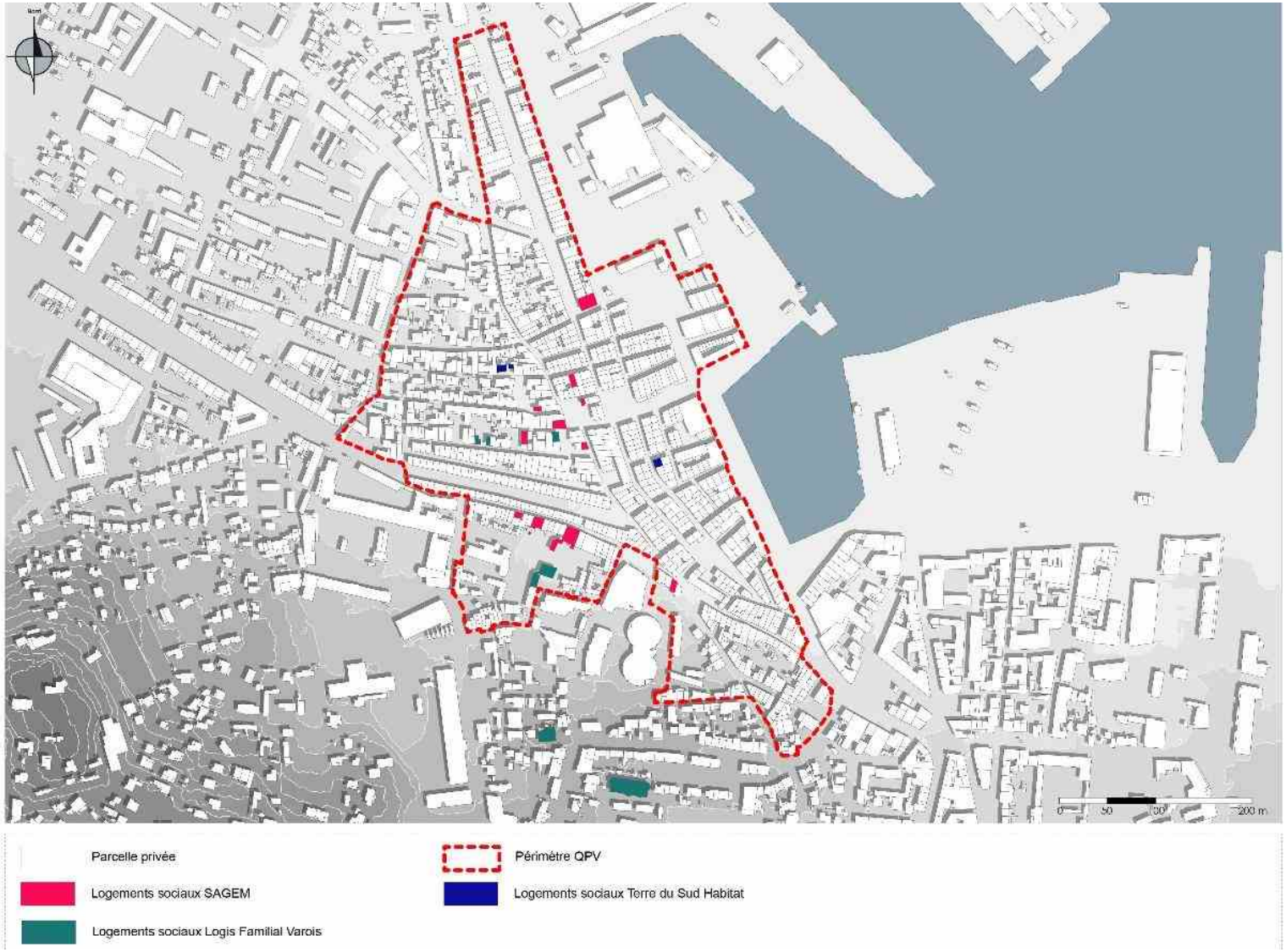


A2 - Cartes de présentation des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain

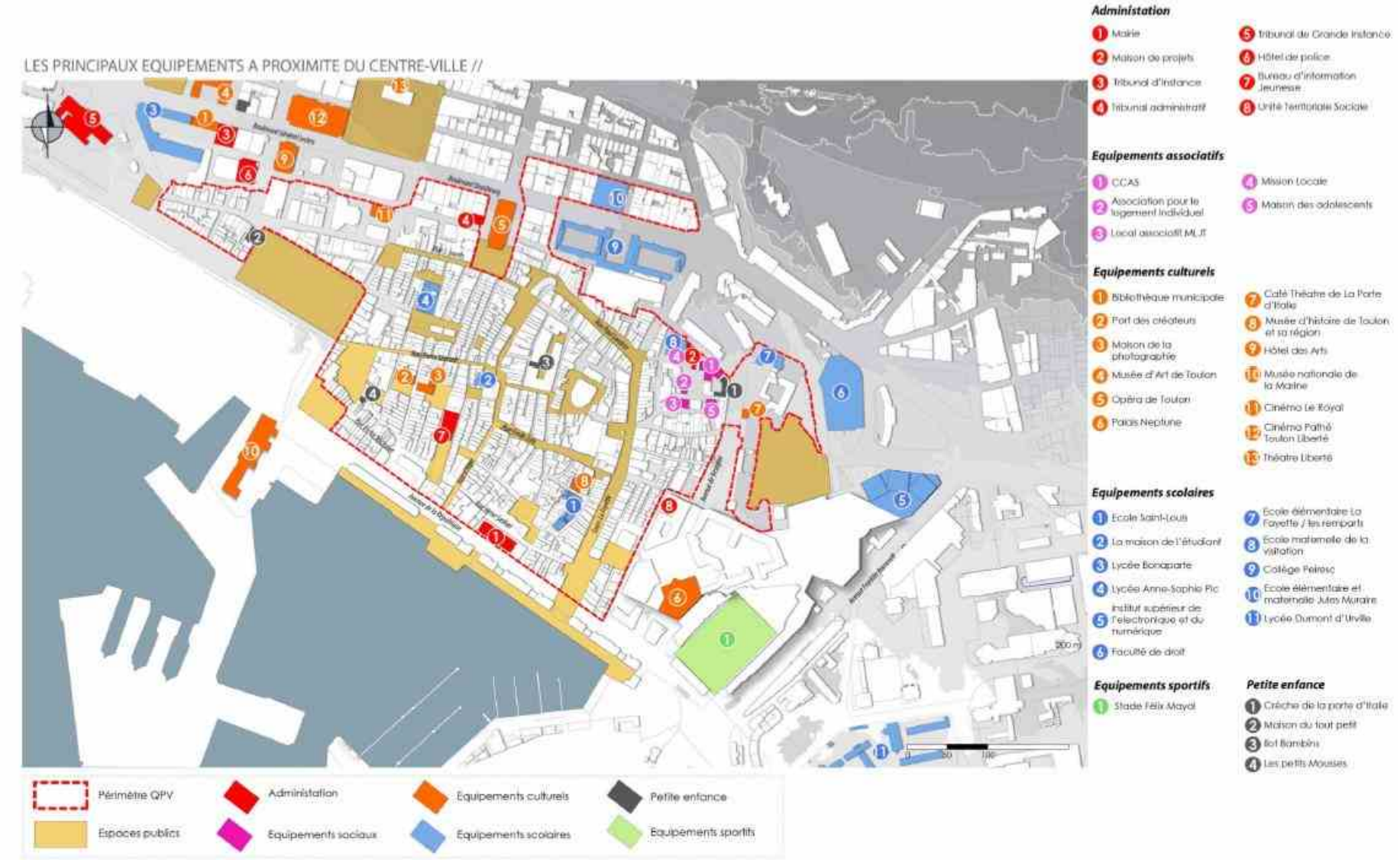
A2a : PRIR Toulon – Répartition de l'habitat social en centre ancien



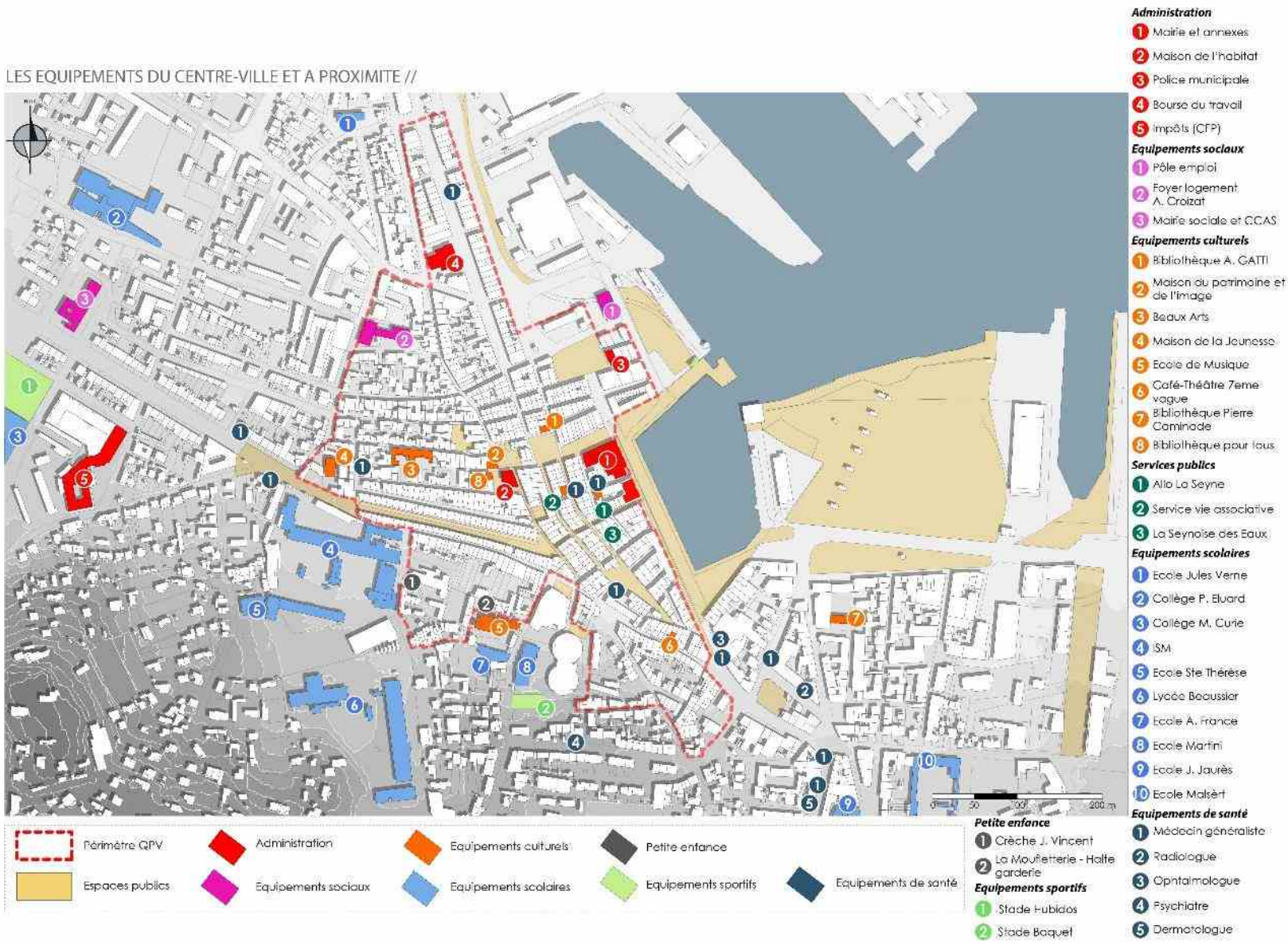
A2b : PRIR La Seyne-sur-Mer – Répartition de l'habitat social en centre ancien



A2c : PRIR Toulon – Equipements du centre-ville et à proximité

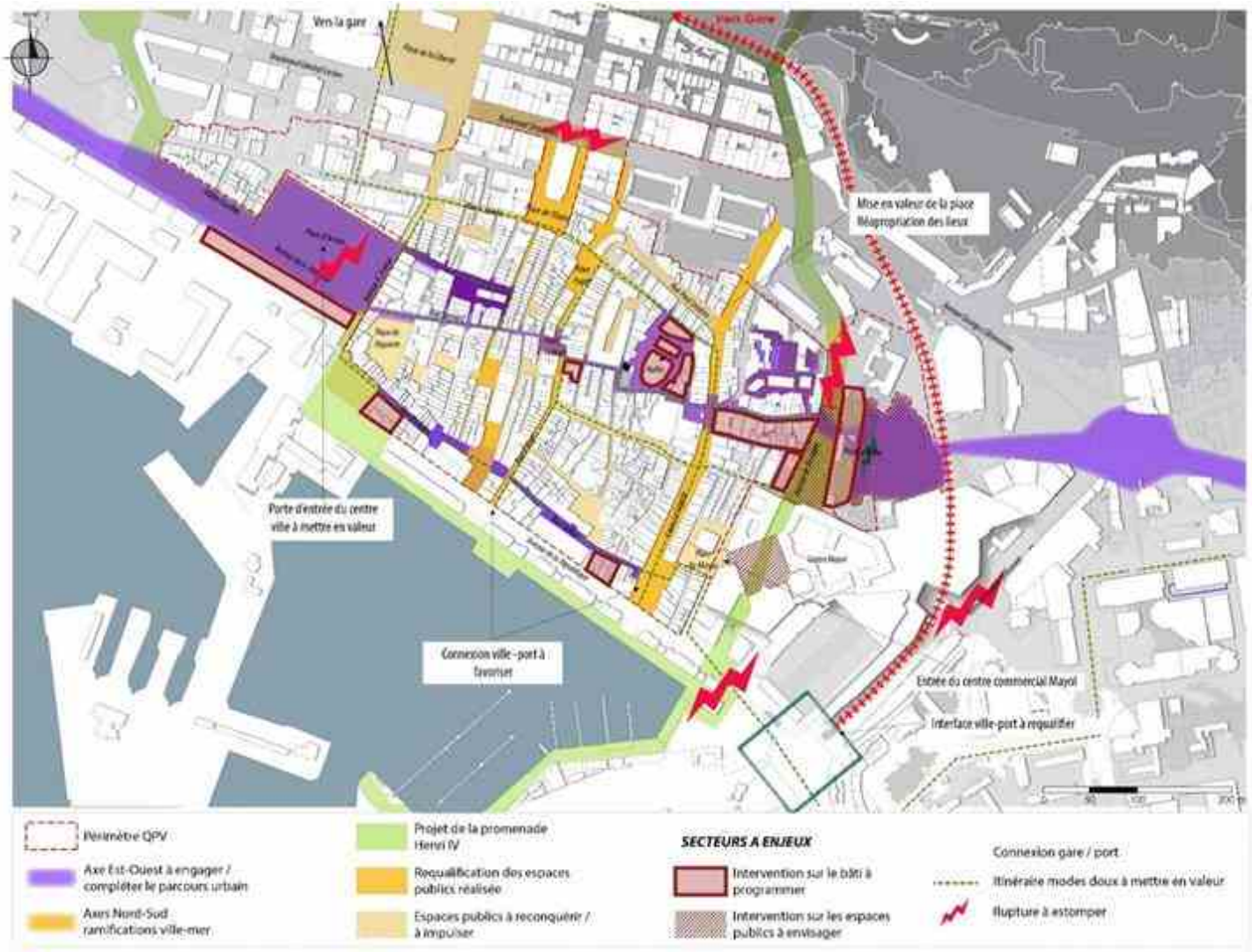


A2d : PRIR La Seyne-sur-Mer – Equipements du centre-ville et à proximité



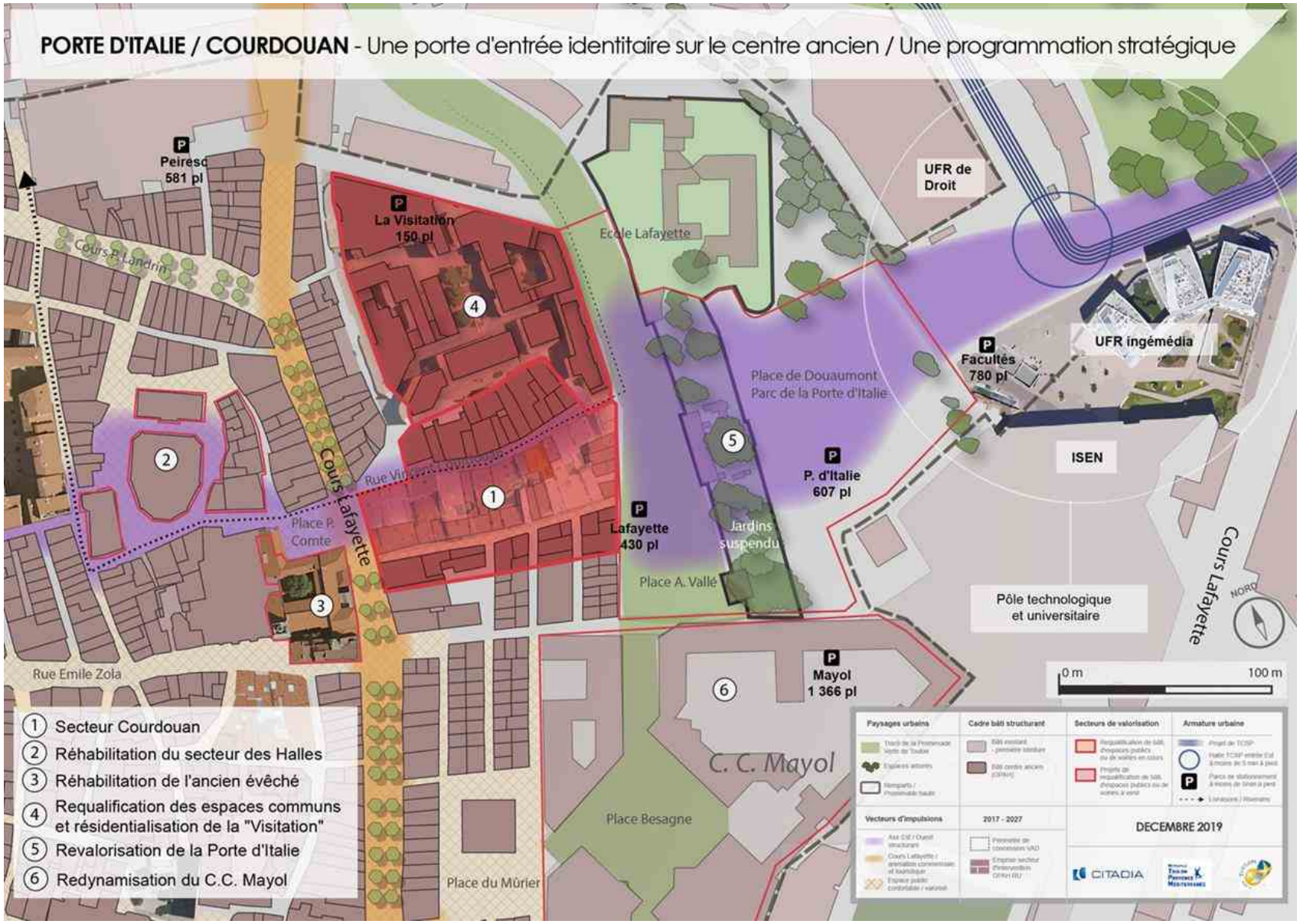
A3 - Cartes des éléments du diagnostic présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

A3a : PRIR Toulon – Présentation du fonctionnement urbain du quartier Centre-Ville – Enjeux de projet

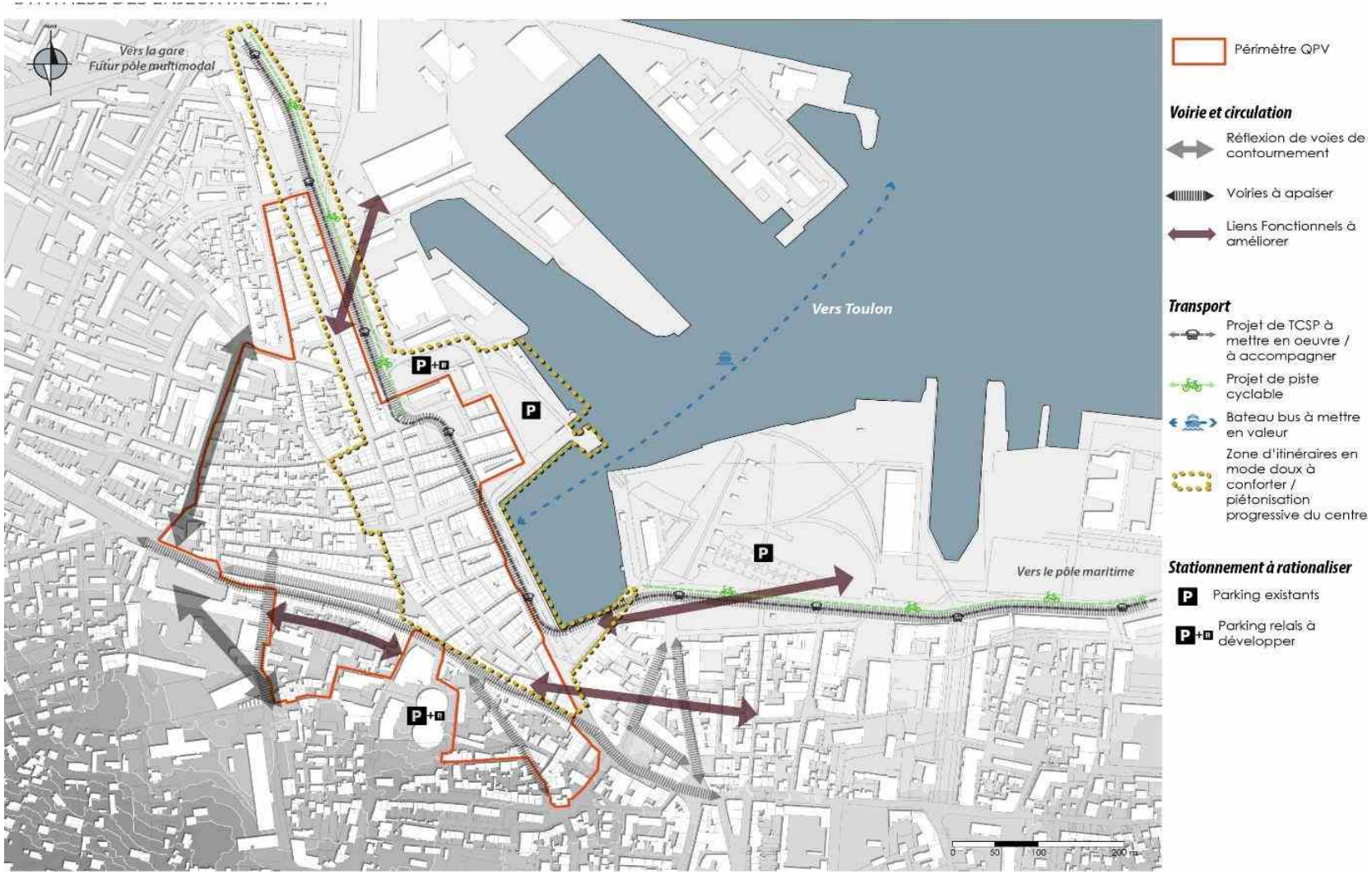


-

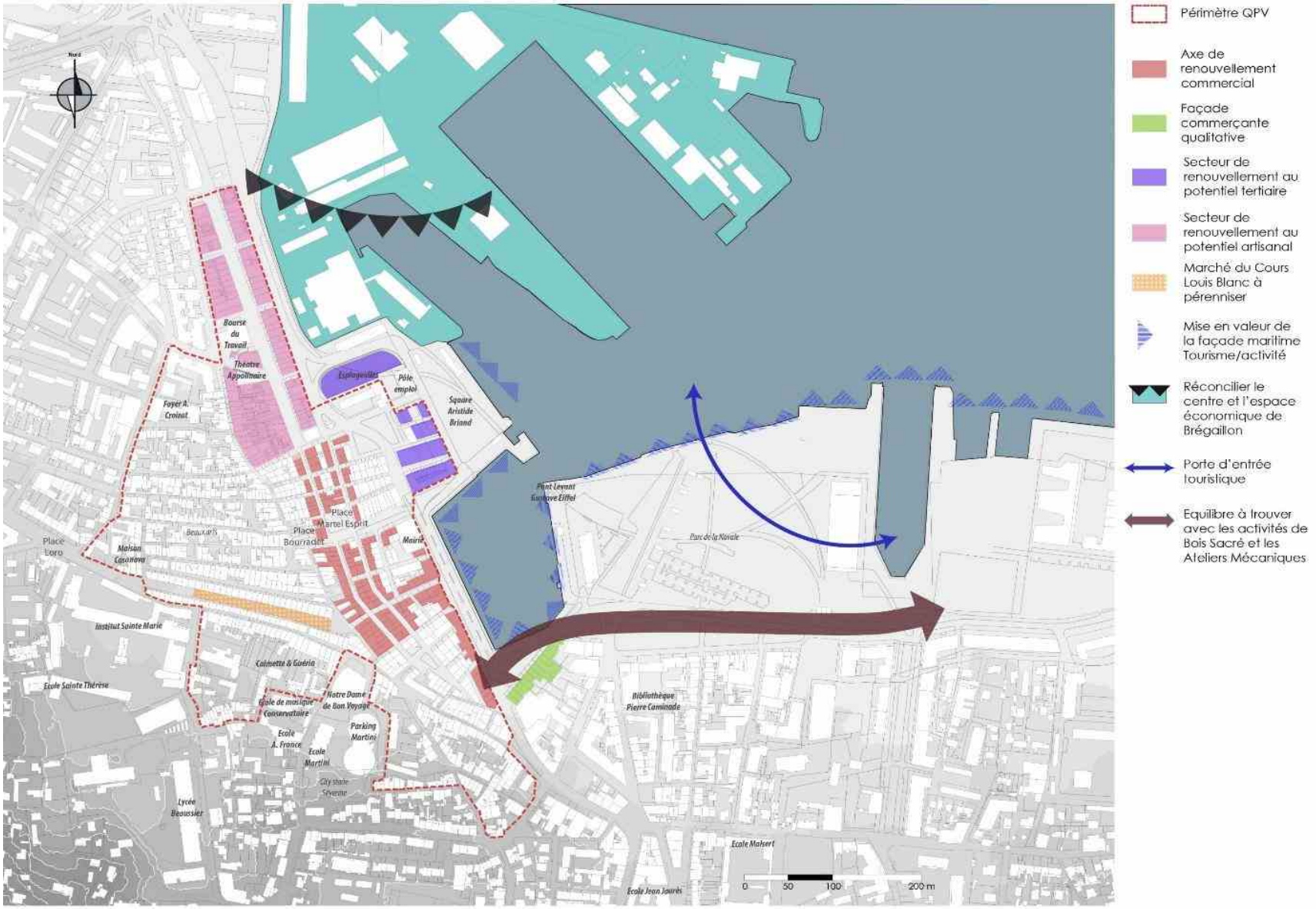
A3b : PRIR Toulon - Présentation du secteur entrée de ville Est / ilot Courdouan



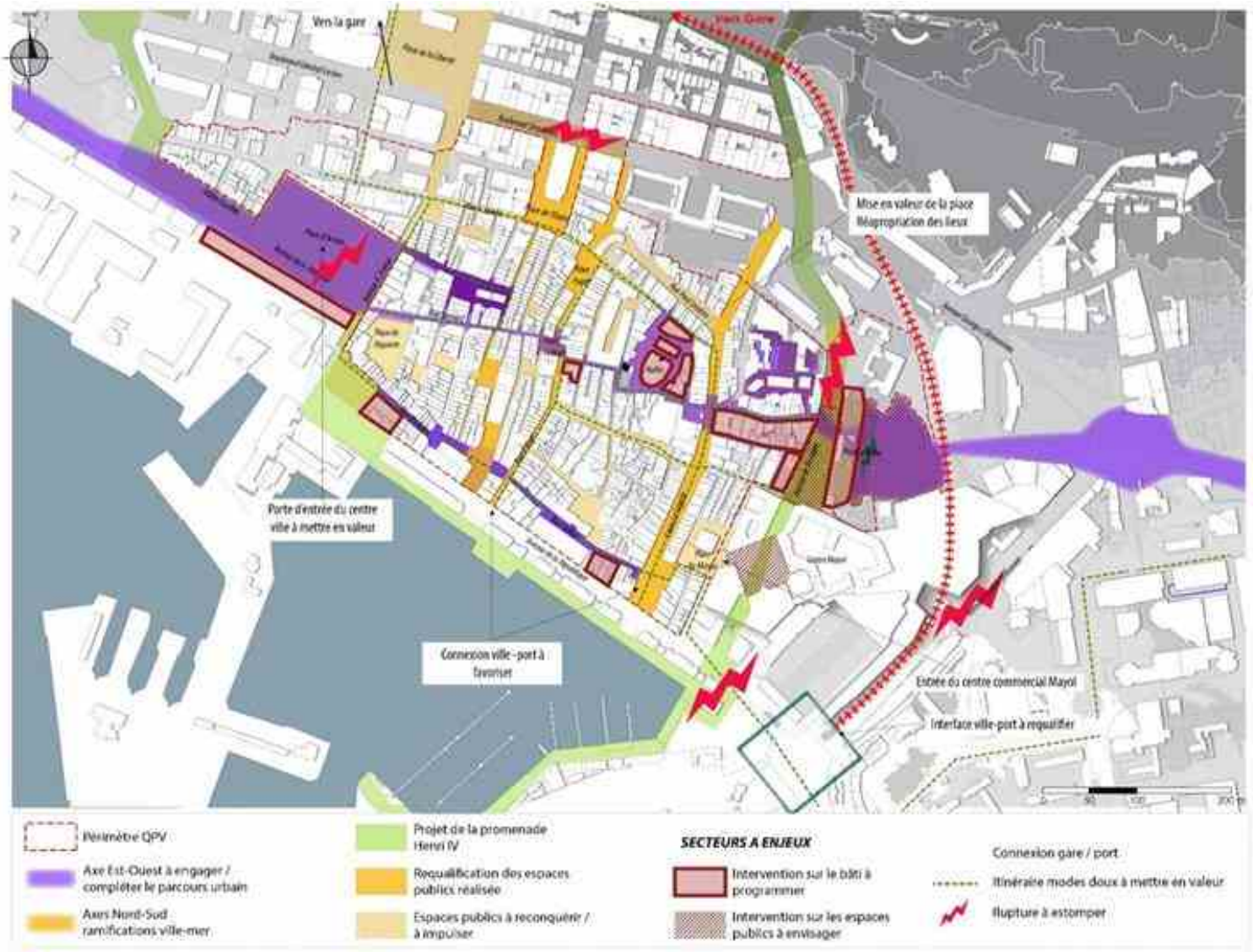
A3c : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse des enjeux mobilité



A3d : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse enjeux commerces et activités

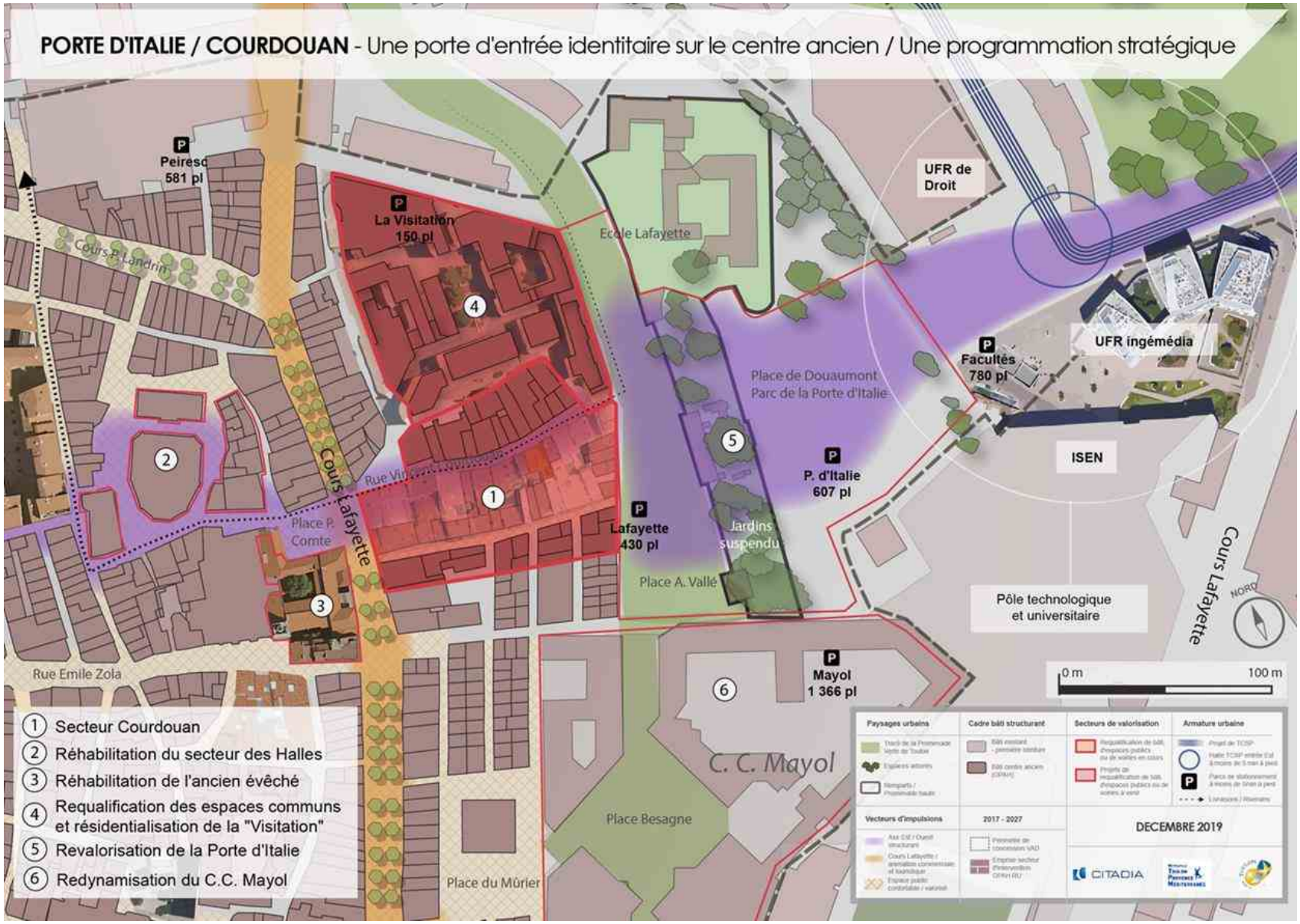


A3c : PRIR Toulon – Présentation du fonctionnement urbain du quartier Centre-Ville – Enjeux de projet



-

A3d : PRIR Toulon - Présentation du secteur entrée de ville Est / ilot Courdouan



A4 - Synthèse de la phase Protocole de préfiguration

1 Dates clés phase protocole :

- 3 avril 2017 : signature du Protocole de préfiguration
- 4 mai 2018 : définition des enjeux et de la stratégie globale
- 4 mars 2019 : validation de la programmation, du phasage et présentation du pré chiffrage
- 24 juin 2021 : Comité national d'engagement pour abondement des subventions du Protocole à la Convention Pluriannuelle à hauteur de **593 325 euros** répartis comme ci-après.

2 Synthèse opérationnelle

IDTOP	Localisation	Maitre d'ouvrage	Libellé de l'opération	Assiette subventionnable ANRU	Taux ANRU	Subvention ANRU
C1018-14-0130	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon	400 000,00 €	42,50%	170 000,00 €
C1018-14-0131	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer	305 000,00 €	37,61%	114 700,00 €
C1018-14-0132	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €
C1018-14-0133	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0134	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Ville la Seyne-sur-Mer	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0148	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Ville de Toulon	AMO Communication et Concertation OIN Toulon	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €
C1018-14-0135	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)	157 500,00 €	50,00%	78 750,00 €
C1018-14-0147	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Ville de Toulon	AMO Communication et concertation OIR Toulon	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0136	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	Equipe projet OIR TPM (1 ETP)	157 500,00 €	40,00%	63 000,00 €
C1018-14-0151	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Ville de Toulon	Equipe Projet OIN Toulon (1ETP)	142 500,00 €	50,00%	71 250,00 €
C1018-14-0137	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Ville de La Seyne-sur-Mer	AMO Concertation OIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0138	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Ville de La Seyne-sur-Mer	Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer (0.5ETP)	71 250,00 €	50,00%	35 625,00 €
			TOTAL	1 353 750,00 €		593 325,00 €

3 Rappel des opérations initialement financées

- Financement des études permettant de définir la programmation du projet :

Cahier des charges	Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Montant de subvention ANRU	Taux de Subvention ANRU	Date de démarrage (mois année)	Durée de l'opération
FR2 OIR Centres-villes Toulon/ La Seyne	Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer	TPM	305 000 €	114 700 €	37,6%	01/2017	18
OIR Centre-ville La Seyne	Expertise de l'AUDAT: accompagnement diagnostics et projets stratégiques	TPM	15 000 €	7 500 €	50,0%	01/2017	18

- Financement de l'ingénierie :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Montant de subvention ANRU	Taux de Subvention ANRU	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet TPM (OIN + 3OIR)	TPM	172 500 €	86 250 €	50,0%	01/2017	18
Chargé de mission (OIN + 3OIR)	TPM	142 500 €	71 250 €	50,0%	01/2017	18
Chargé de mission OIR centre-ville La Seyne-sur-Mer	Ville de la Seyne-sur-Mer	71 250 €	35 625 €	50,0%	01/2017	18

4 Représentation des habitants

Cahier des charges	Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Montant de subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Date de démarrage (mois année)	Durée de l'opération
FR4 OIR Centre-ville La Seyne	Etude sur la participation citoyenne pour un engagement écologique et social à la Seyne-sur-Mer	Ville de la Seyne-sur-Mer	15 000 €	7 500 €	50,0%	01/2017	18

5 Principales conclusions des études et groupes de travail

Le projet de renouvellement urbain métropolitain sur les deux centres villes de Toulon et La Seyne-sur-mer ont été alimentés par une concertation avec les acteurs du territoire.

A la Seyne-sur-mer, trois ateliers ont été organisés en novembre 2018 et trois thèmes y ont été abordés :

- déplacements et mobilité
- développement économique et commercial, équipements
- aménagement, habitat et cadre de vie

Les participants ont été nombreux (75) : habitants, commerçants, associations, issus de l'ensemble du territoire de La-Seyne-sur-Mer qui ont pu s'exprimer à l'oral ou à l'écrit.

Les objectifs de ces ateliers : enrichir et augmenter les propositions du projet pour un centre-ville plus attractif et plus dynamique.

Conclusions des ateliers / axes d'intervention et propositions exprimées par les participants :

Mobilité

- apaisement du centre-ville
- la réduction de l'emprise dédiée à la circulation
- la promotion d'une intégration urbaine hyper-qualitative des infrastructures liées au TCSP
- basculer progressivement vers un centre-ville piéton et apaisé
- rationaliser le stationnement en hypercentre et favoriser l'utilisation de parkings-relais
- promouvoir le report modal pour qu'il soit le plus important possible

Développement économique et commercial et équipements

- réconciliation du centre-ville avec l'espace économique de Brégaillon
- intégration de la nouvelle économie maritime
- la redynamisation de l'offre économique du centre-ville et de l'accueil des activités porteuses d'attractivité
- faire revenir les seynois en centre-ville pour leurs courses et leurs loisirs
- rechercher un nouvel équilibre avec les nouvelles activités de Bois-Sacré et les futurs ateliers mécaniques
- étendre la créativité retrouvée par création d'équipements adaptés aux besoins des habitants
- améliorer les conditions de vie dans le centre-ville

Aménagement et cadre de vie

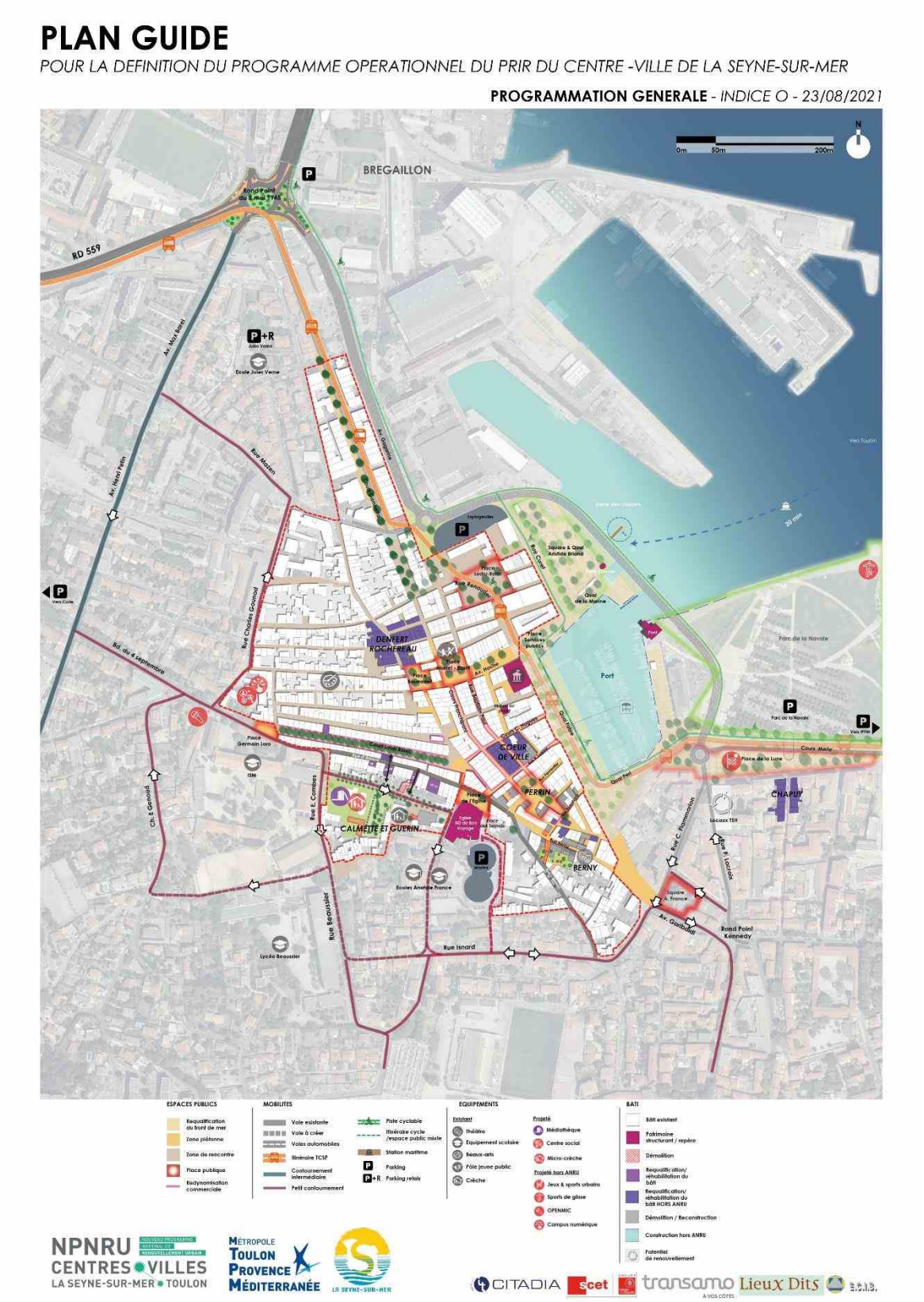
- créer un centre-ville de dimension métropolitaine
- renforcer le lien avec la nature – réconcilier la ville avec la mer
- manifester/incarner la volonté de changement
- créer un espace d'identification
- créer un lien fonctionnel Brégaillon-centre-ville
- augmentation et diversification de la population du centre-ville
- enrayer la vacance du bâti

A Toulon, environ 75 personnes, habitants, usagers et acteurs du centre historique se sont investies en amont de la définition du programme opérationnel NPNRU, dans le cadre d'ateliers organisés en février 2018 et dont les objectifs étaient de :

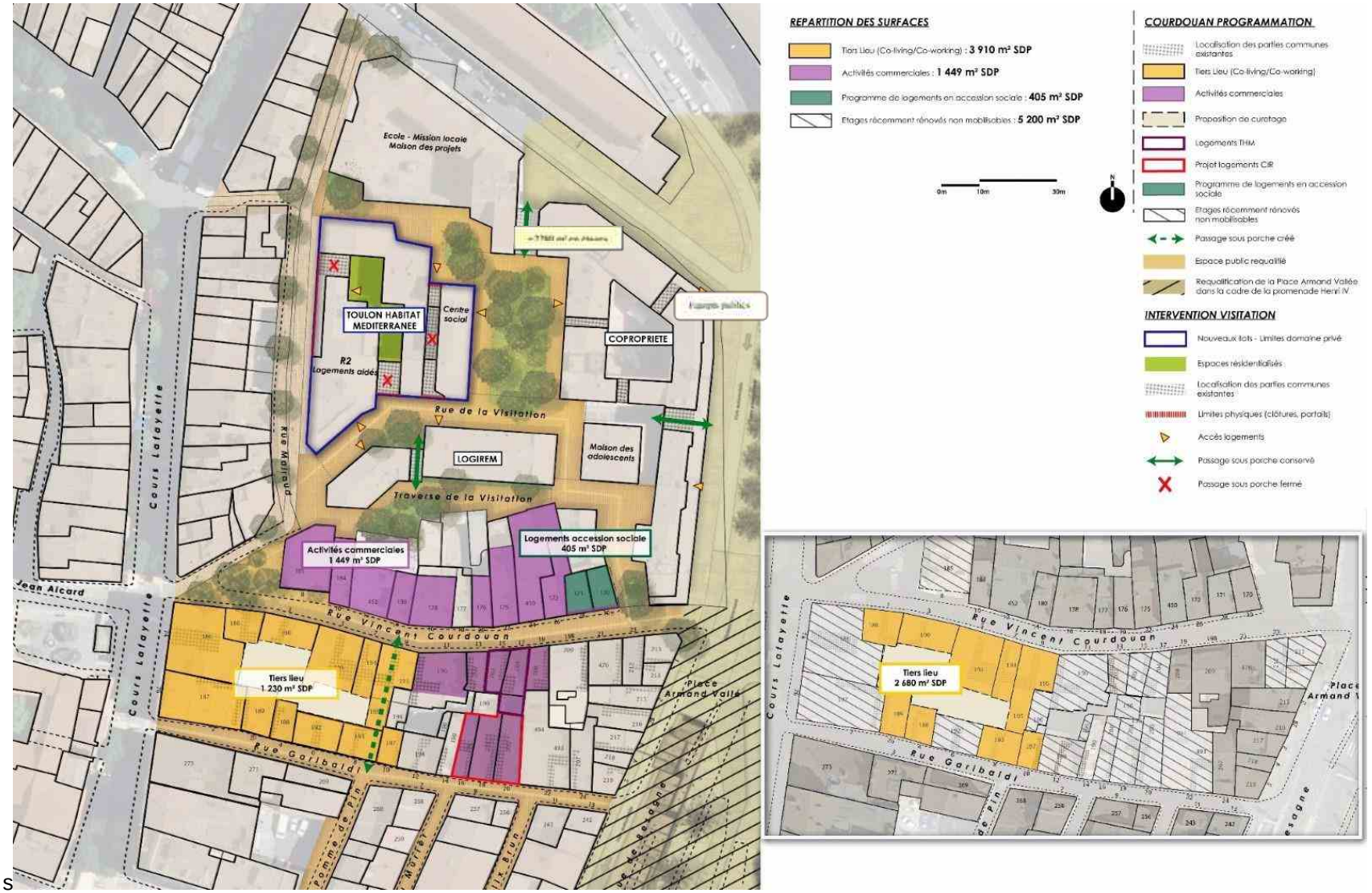
- sensibiliser et mobiliser les acteurs autour du NPNRU centre-ville de Toulon
- présenter les principaux enjeux issus du diagnostic
- recueillir les paroles d'acteurs autour de trois thématiques transversales pour enrichir la réflexion du NPNRU
- initier une réflexion collective et partagée sur le devenir du centre historique.

A5 - Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

A5a : PRIR La Seyne-sur-Mer - Cartographie du secteur opérationnel



A5b : PRIR Toulon - Cartographie du secteur opérationnel



18

A6 - Tableaux de bord des objectifs urbains

Principes et modalités d'élaboration :

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

A6a : PRIR Toulon

THEMATIQUES NPNRU (classées par ordre de priorité)	Expliciter les enjeux et objectifs du PRU	Indicateurs (classés par ordre de priorité décroissant)	Objectifs recherchés	Indicateurs	Sources	Echelle d'observation		Échéance	Lien avec une autre politique publique	Détenteur données
						QPV	IRIS INSEE			
Habitat : renouveler l'offre de logements sur l'ilot Courdouan en intervenant sur le bâti (curetage), créer des cours intérieures, favoriser la mixité sociale.	L'ilot Courdouan forme un secteur stratégique, à la croisée des dynamiques commerciales du centre-ville de Toulon, patrimoniales, universitaires et touristiques de la ville. L'enjeu est d'améliorer la qualité urbaine et de diversifier l'offre de logements.	Parc privé vétuste	Mesurer la qualité d'une nouvelle offre de logements	Part des nouvelles constructions sur la totalité des logements de l'hyper centre	INSEE IRIS	X	X	AN	PLH	Ville
		Relogement	Reloger dans de bonnes conditions des locataires et des propriétaires des logements démolis-reconstruits	Nombre de relogements effectués sur site et hors site	Ville Bailleurs			AN	PLH	Ville
		Offre de produits logements diversifiés	Renouvellement de l'offre proposée dans le cadre du NPNRU et son rôle dans les parcours résidentiels des ménages de la ville de Toulon et de la Métropole	Commercialisation des logements neufs Prix de vente des logements neufs	Ville/TPM / concessionnaire	X	X	3 ans	PLH	Ville/TPM / VAD
		Surface d'espaces publics créés / réhabilités / remis en valeur	Suivre la mise en œuvre de l'opération d'ensemble et l'amélioration du cadre de vie des habitants	Rapport entre la surface de m² d'espaces publics créés / réhabilités et la surface initiale	ville bilan d'aménagement	X		An		Ville

THEMATIQUES NPNRU (classées par ordre de priorité)	Expliciter les enjeux et objectifs du PRU	Indicateurs (classés par ordre de priorité décroissant)	Objectifs recherchés	Indicateurs	Sources	Echelle d'observation		Échéance	Lien avec une autre politique publique	Détenteur données
						QPV	IRIS INSEE			
Améliorer la qualité de vie urbaine des habitants, en offrant des espaces publics confortables, des rues animées, des équipements de qualité	L'enjeu est de renforcer la qualité de vie urbaine des espaces publics et de redynamiser le centre-ville par un aménagement paysager de l'ilot Courdouan, en lien avec la Place Armand Vallé au fort potentiel de reconversion	Création de cours intérieures, de patios, conservation des façades	Un curetage partiel du bâti permet d'offrir plus d'ensoleillement aux logements, d'intégrer des commerces traversant profitant d'une cour intérieure	Evolution des valeurs du marché logements et des valeurs locatives des commerces	Ville /Manager de centre-ville agences immo-bilières	X		2-3 ANS		Ville
		Implantation d'un centre social	Créer du lien, un ilot urbain vivant offrant de l'activité, de l'habitat et des services	Nombre d'équipements publics - notamment à caractère social - de proximité du quartier pour 1000 habitants	INSEE/ Ville	X	X	2-3 ANS	contrat de ville	Ville
Recréer une dynamique commerciale	L'enjeu est d'agir sur la vacance commerciale, et d'attirer une clientèle nouvelle en lien avec les espaces de coworking et de coliving développés dans l'ilot Courdouan	% de cellules vacantes. Evolution de la diversité de l'offre commerciale dans l'ilot Courdouan comme dans l'hypercentre de Toulon ; rotation des commerces ; nombre de reconversions d'usage des cellules commerciales anciennement vacantes	Redimensionner le tissu commercial en lien avec les nouvelles activités de l'ilot (coworking, coliving), attirant une nouvelle population, donc une nouvelle clientèle (touristes et population active travaillant à proximité)	Evolution des valeurs locatives des commerces. Fréquentation du centre-ville : comptage de flux Enquête de satisfaction de la clientèle	Ville / Manager de centre-ville	X		2-3 ANS	FISAC	Ville
Favoriser l'efficacité énergétique	Le projet de rénovation porte l'ambition de favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments rénovés	Consommation énergétique des logements impactés par le projet : estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique	Moyenne estimative (et non réelle) de la consommation énergétique des logements impactés par le projet exprimé en KWh/ m² / an.	NC	opérateurs	X		2-3 ANS	Opérateurs logements / Ville
		Consommation énergétique des équipements et activités impactés par le projet	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique	Moyenne estimative (et non réelle) de la consommation énergétique des équipements et activités impactés par le projet	NC	ville	X		2-3 ANS	Ville

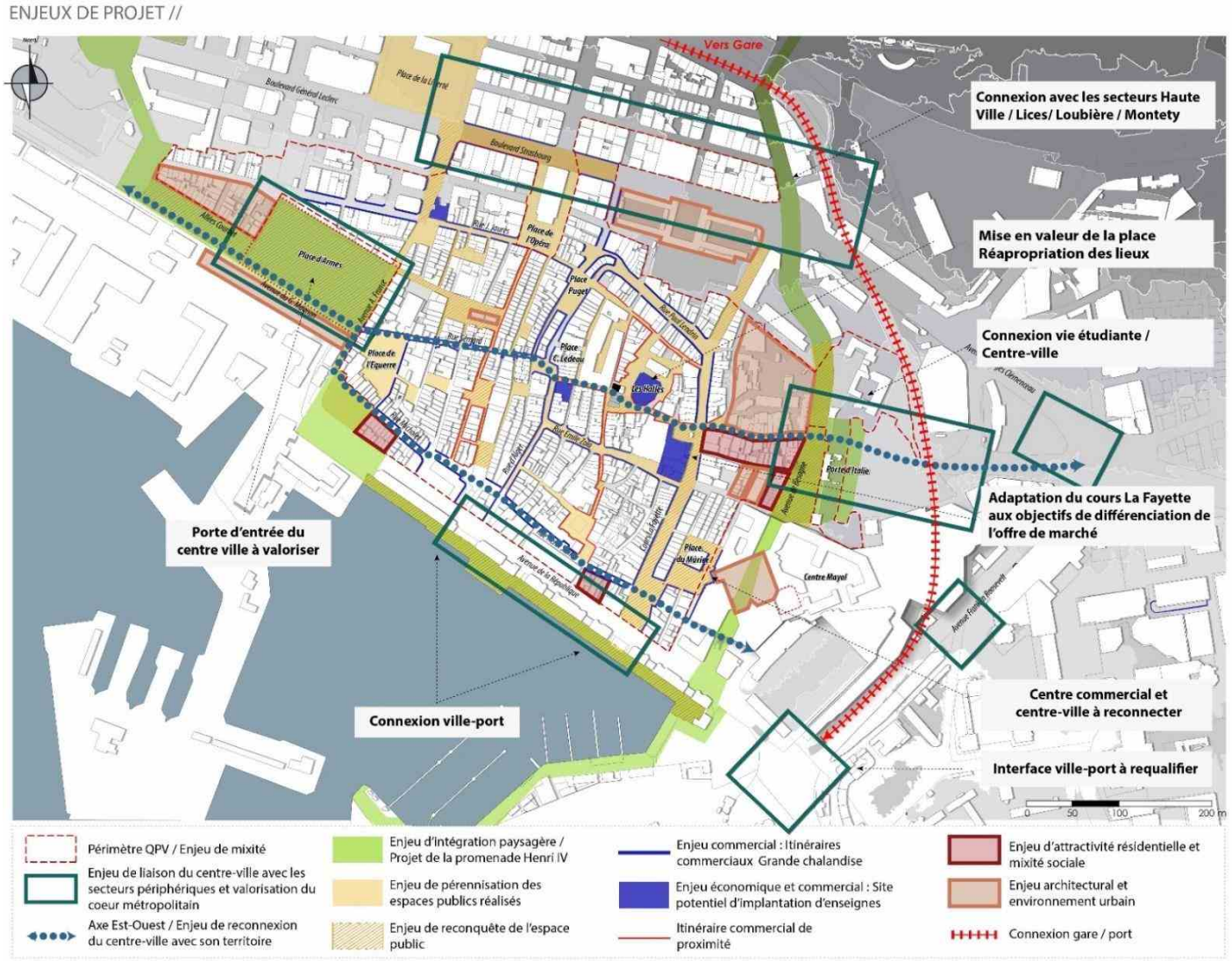
THEMATIQUES NPNRU (classées par ordre de priorité)	Expliciter les enjeux et objectifs du PRU	Indicateurs (classés par ordre de priorité décroissant)	Objectifs recherchés	Indicateurs	Sources	Echelle d'observation		Échéance	Lien avec une autre politique publique	Détenteur données
						QPV	IRIS INSEE			
				exprimé en KWh/ m² / an.						

A6b - PRIR La Seyne-sur-Mer

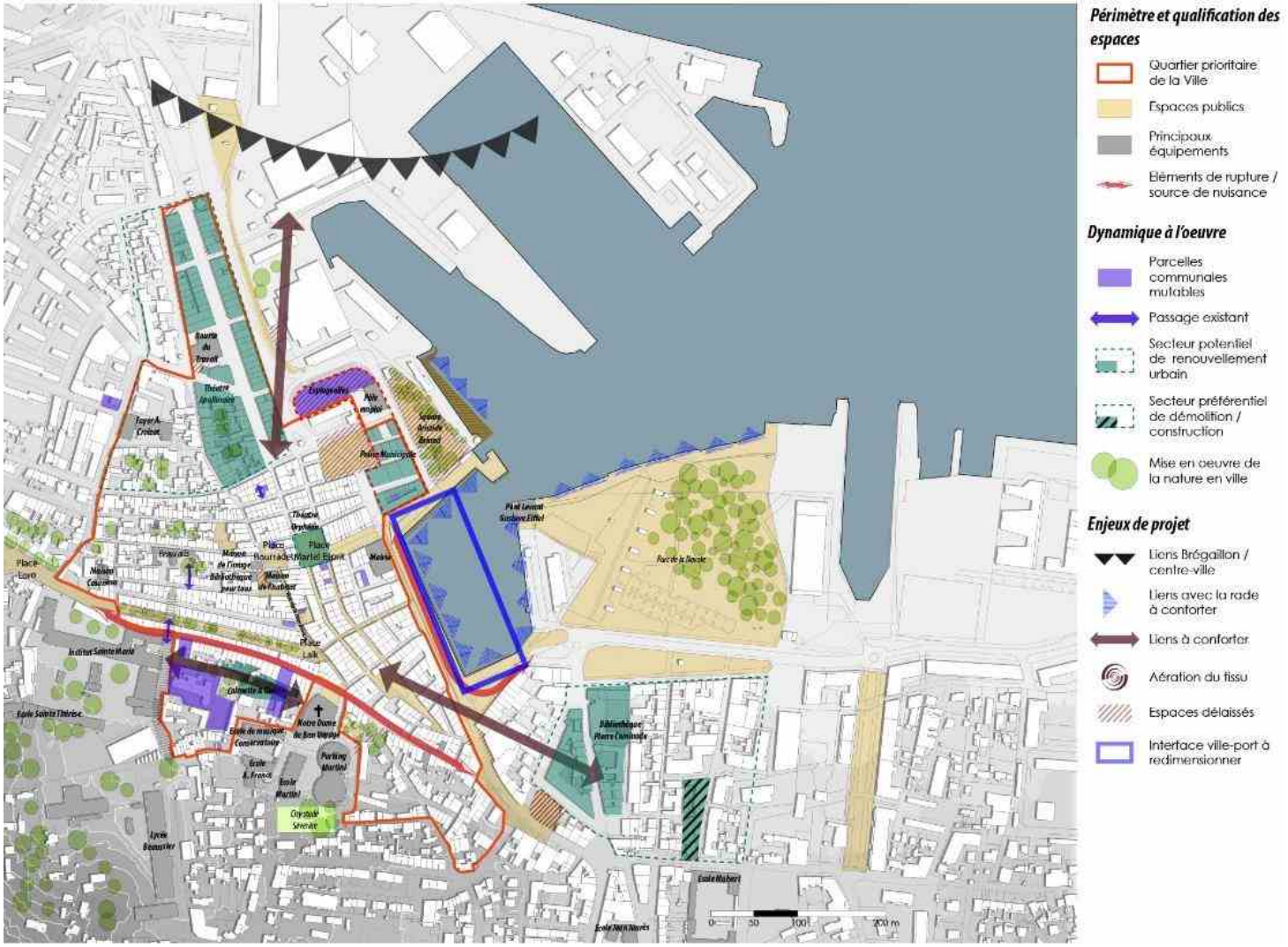
THEMATIQUES NPNRU (classées par ordre de priorité)	Expliciter les enjeux et objectifs du PRU	Indicateurs (classés par ordre de priorité décroissant)	Objectifs recherchés	Méthode de calcul	Indicateurs	Sources	Echelle d'observation		Échéance	Lien avec une autre politique publique	détenteur données
							QPV	IRIS INSEE ou bande 300mètres			
Mobilité : apaiser le centre-ville en donnant plus de place aux modes doux et en y développant du transport collectif en site propre, et en y diminuant la place de la voiture	L'enjeu est de développer une offre de transports en commun performante pour les habitants et permettre de fluidifier la traversée du centre-ville	Desserte du quartier en transports collectifs de type tramway et bus à haut niveau de fréquence	Diversifier les modes de transports	fréquentation des arrêts, amplitude horaire		TPM Ville la Seyne/Mer	X		AN	PDU	TPM
	L'enjeu est de favoriser le report modal vers le transport en commun mais aussi les modes actifs : création de voies cyclables pour compléter une armature autour du centre-ville et ainsi favoriser le report modal vers le vélo pour les trajets inférieurs à 5 km	Linéaire créé pour les modes doux (en kilomètre.) : trottoirs et cheminements piétons (Ville- bilan d'aménagement)	Suivre la réalisation des aménagements permettant de développer la mobilité douces des habitants et de permettre des ouvertures vers les autres quartiers	Comptages		Ville la Seyne/Mer	X		AN	PDU	Ville
	L'enjeu est de créer ou aménager des itinéraires de contournement du centre-ville par l'ouest pour dévier une partie du trafic de transit passant sur les quais, et de réorganiser le stationnement	Itinéraires de contournement : 3 itinéraires de contournement ; voies à reconfigurer	Apaiser l'hyper centre et les quais en déviant la circulation qui traverse le port sur d'autres itinéraires	Comptages		Ville la Seyne/Mer			AN	PDU	Ville
	Modification du plan de circulation dans l'hyper centre	Modification des entrées sorties pour les voitures, changement de sens de circulation	Rendre plus aisés les déplacements piétons dans l'hyper centre, pour insuffler une nouvelle dynamique à l'hyper centre			Ville la Seyne/Mer	X		AN	PDU	Ville
Habitat : diversifier et renouveler l'offre de logements dans le centre-ville en luttant contre les ilots insalubres, en améliorant la qualité résidentielle des ilots, en mettant en œuvre des opérations de démolition-reconstruction sur les secteurs stratégiques, en diversifiant l'offre de logement afin de favoriser la mixité sociale.	l'hyper centre de la Seyne sur Mer présente un parc de logements relativement ancien et en partie vétuste. L'enjeu est d'améliorer la qualité urbaine et de diversifier l'offre de logements. 9 Ilots seront traités dans le cadre du NPNRU (ANRU + ANAH)	Part des logements créés suite démolition	Mesurer la qualité d'une nouvelle offre de logements	Part des nouvelles constructions sur la totalité des logements de l'hyper centre (IRIS INSEE)		Insee Bailleur	X	X	AN	PLH	Ville
		Relogements effectués	Reloger dans de bonnes conditions des locataires et des propriétaires du parc privé dégradé, considéré comme parc social de fait		Nombre de relogements sur site et hors site	Filocom Bailleur			AN	PLH	Ville
		Part des logements locatifs sociaux	Mesurer la diversité de l'offre de logements à l'échelle du quartier et l'équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de la ville	La part de LLS correspond au rapport entre le nombre de LLS présents à l'échelle du quartier NPRU et le nombre de LLS à l'échelle de la ville (données renseignées dans le RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social).	%	RPLS INSEE	X	X	AN	PLH	Ville/TPM
		Prix de vente des appartements neufs (par typologie de logements)	Suivre la commercialisation de l'offre proposée dans le cadre du NPNRU et son rôle dans les parcours résidentiels des ménages de la ville de la Seyne et de la Métropole		Appartements neufs x €/ m² T3 / T4 x€/m2	Ville/TPM / concessionnaire ?	X	X	3 ans	PLH	Ville/TPM/ AUDAT
		Offre de produits logements diversifiés	Répondre à la stratégie de peuplement visant à accueillir des primo accédants (location-accession), des familles (taille et confort du logement, garage)	Prix de vente des logements en accession sociale/abordable Typologie des logements	Typologie logement, taille....	Ville-TPM-ANAH INSEE	X	X	4 ans	PLH	Ville/TPM/ AUDAT

A7 - Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers.

A7a : PRIR Toulon – Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains



A7b : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse des enjeux urbains



A8 - Plan guide du projet urbain

A8a : PRIR Centre-Ville Toulon – Plan guide du projet urbain

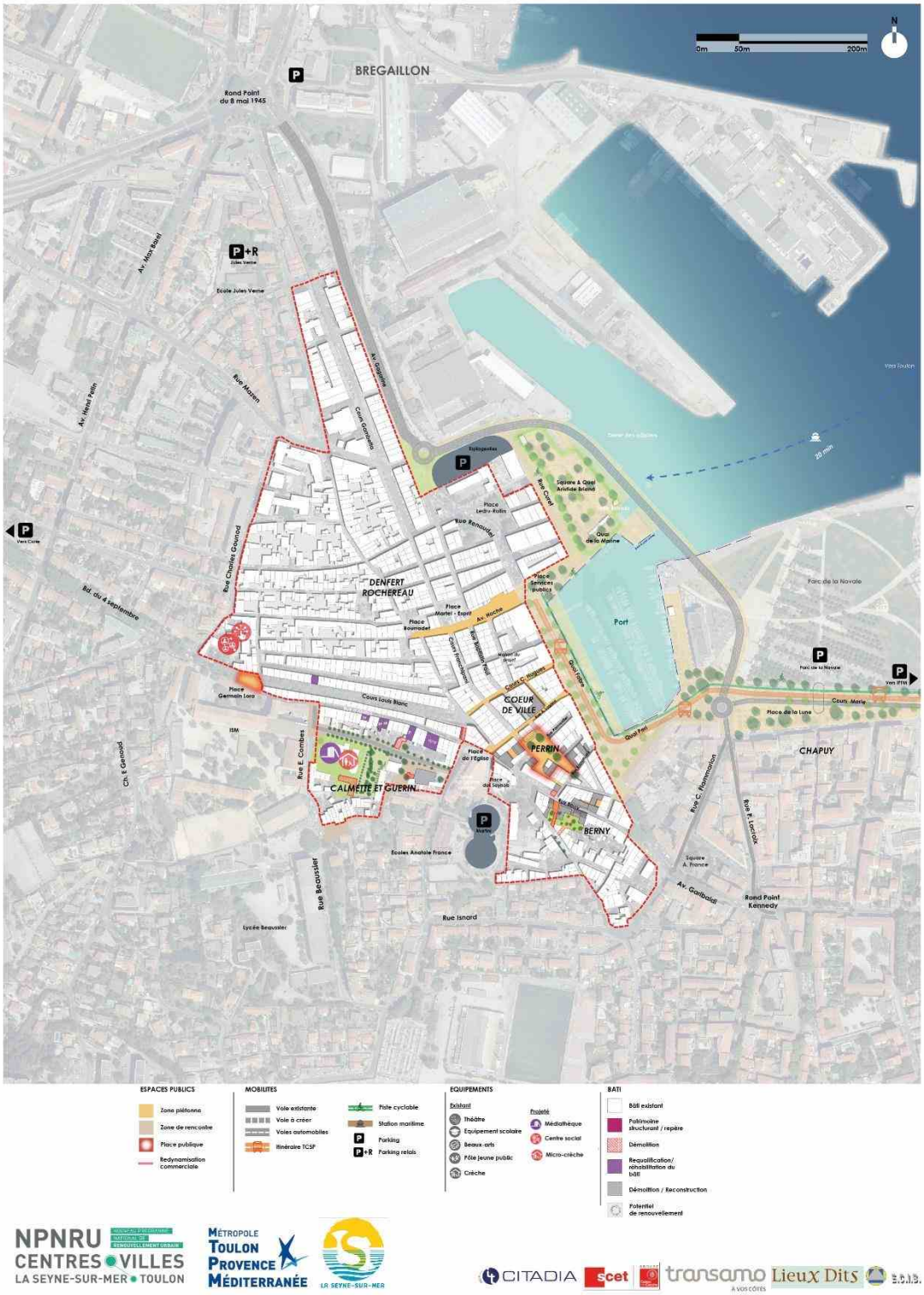


A8b : PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer

PLAN GUIDE

POUR LA DEFINITION DU PROGRAMME OPERATIONNEL DU PRIR DU CENTRE -VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER

ACTIONS ELIGIBLES ANRU - *INDICE O - 23/08/2021*



A9 - Cartes thématiques

A9a – PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Diversité et qualité de l'habitat, les secteurs d'intervention prioritaires ANRU et ANAH

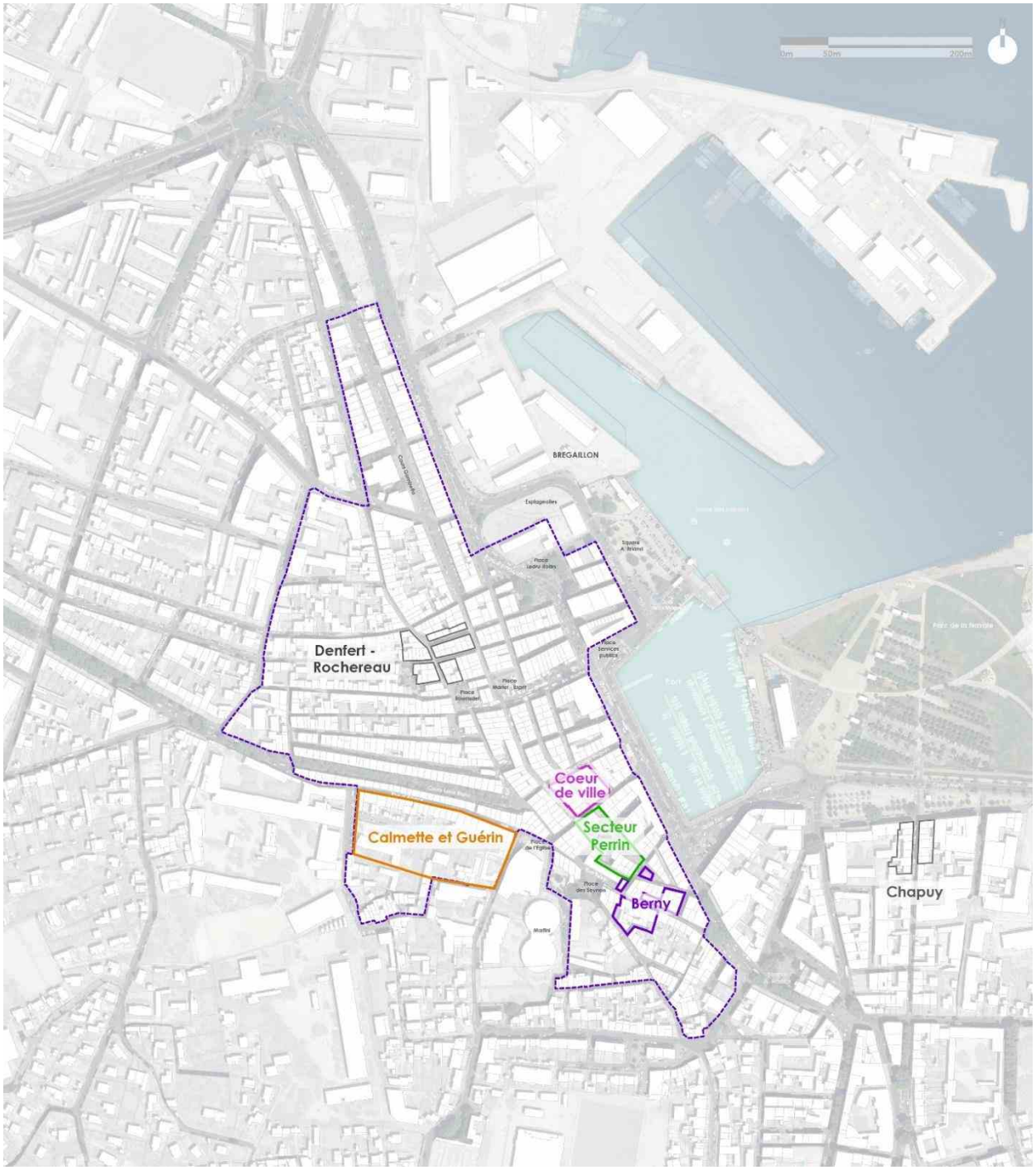


Figure 1 : Carte des 4 ilots prioritaires ANRU (périmètre coloré)

DÉCLINAISON DES AMBIANCES DU CŒUR DE VILLE



LES SEUILS DU CŒUR DE VILLE //
Le Cours Hugues et la rue Lagane dessinent le **lien entre trait de côte (le Port), Cœur de ville et Campagne seynoise (le cours Louis Blanc).**
Pour les seynois, ces axes forment **des fenêtres sur la Rade.** Pour les visiteurs, il s'agit de **porte d'entrée sur l'animation du centre ancien.**

PROLONGEMENT DU COURS LOUIS BLANC (hors ANRU) //
La dilatation finale du cours louis Blanc permet l'**installation de nouvelles plantations d'arbres.** Ces dernières amorcent l'**entrée du Cœur de ville.** Le revêtement du cours Saint-Louis se prolonge sur les rues orientées Est-Ouest et **affirme le «glissement» de la campagne seynoise (le cours) à la mer (le port).**

EXEMPLE DE REVÊTEMENTS //

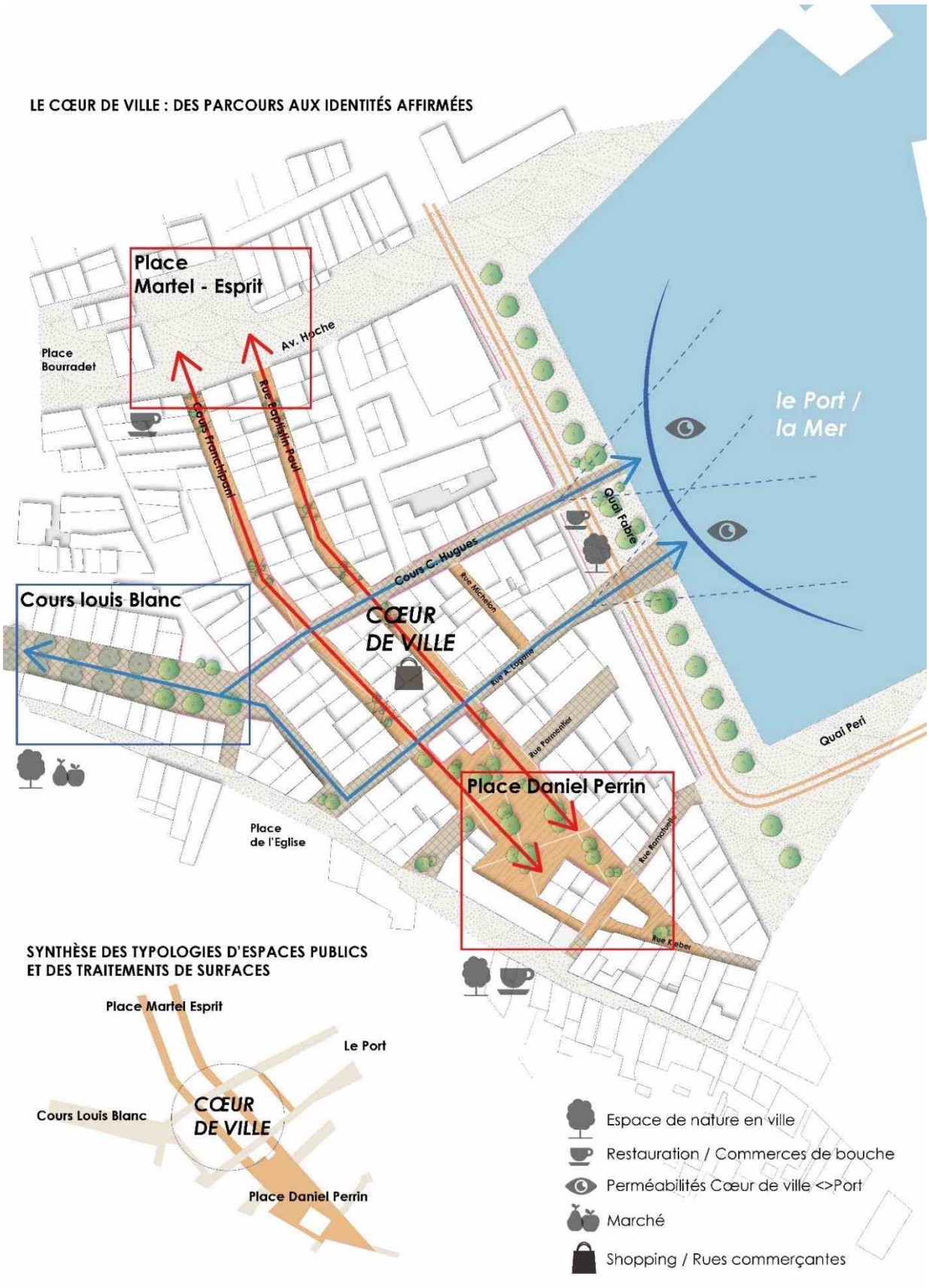




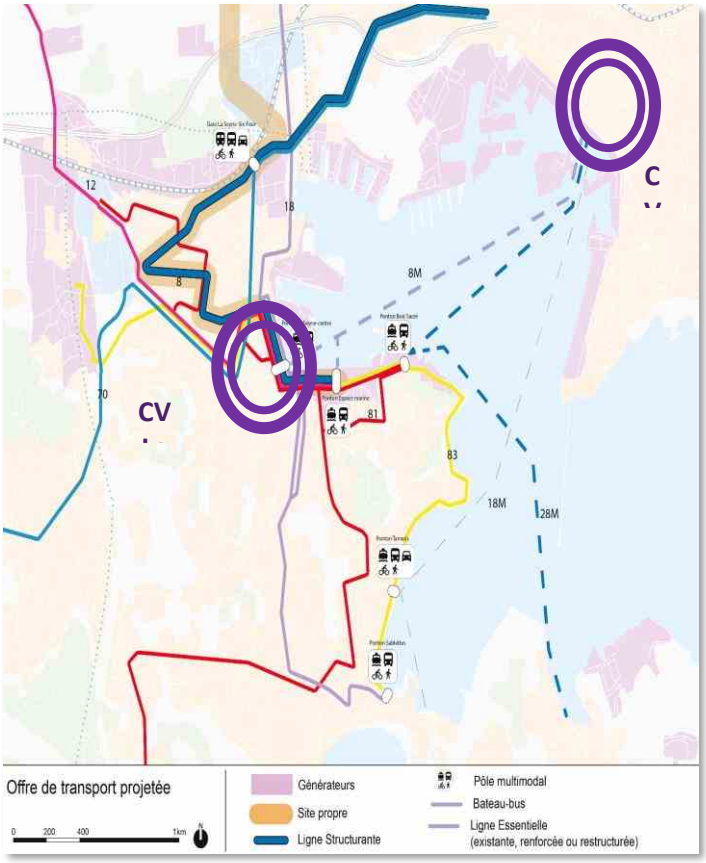


LES COURS NORD-SUD //
La rue Baptiste Paul et le Cours Franchipani forment un **ensemble structurant** qui amorce la grande ouverture de la Place daniel Perrin. Sensiblement organisé sur le **trait de côte originel de la Seyne-sur-Mer**, l'axe illustre **une autre forme de nature en ville**, plus sauvage et répartie de manière aléatoire. Des plantations suspendues colonisent l'espace public jusqu'à la Place Daniel Perrin formant de fait **un cordon végétal guidant les déambulation au sein du Cœur de ville.**

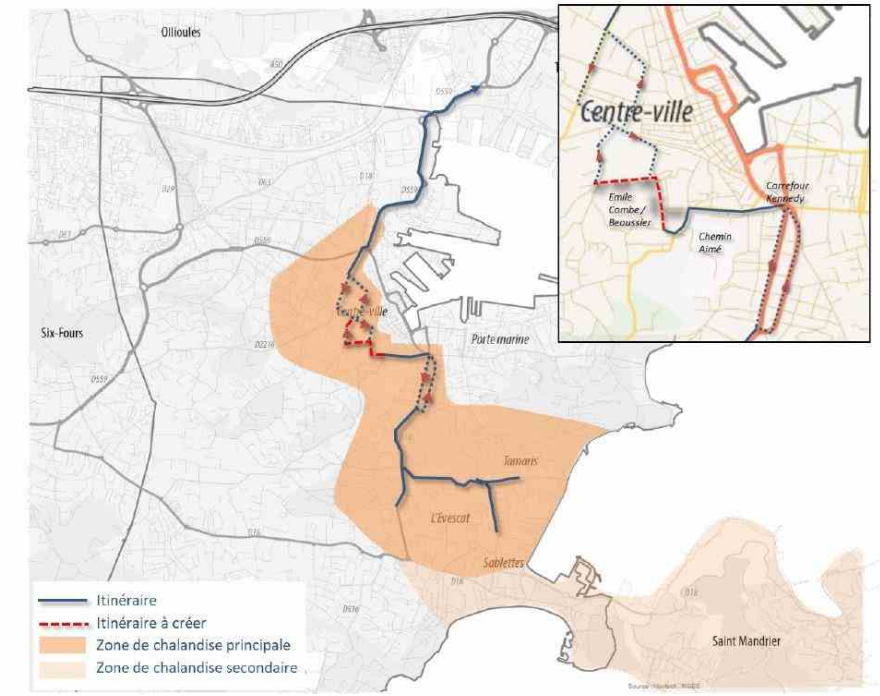
LA PLACE DANIEL PERRIN //
La Place Daniel Perrin, plantée de nombreux arbres en cépées, s'apparente à une «**canopée urbaine**».
Le végétal, adapté au sol saumâtre en présence, **dialogue avec le paysage côtier de la Seyne-sur-Mer.**
Les terrasses commerciales trouvent leur place au creux des arbres, bénéficiant d'une **fraîcheur** et d'une **ambiance inédite.**
Le revêtement de sol utilisé se décline sur les axes Nord-Sud (Franchipani / Baptistin Paul) pour **formaliser le Cœur de ville.**


LE CŒUR DE VILLE : DES PARCOURS AUX IDENTITÉS AFFIRMÉES
Place Martel - Esprit
Av. Hoche
Place Bourradet
Cours Franchipani
Rue Baptistin Poul
le Port / la Mer
Quai Fabre
Cours C. Hugues
Rue Michelon
Cours louis Blanc
CŒUR DE VILLE
Rue A. Lagarde
Rue Pommier
Quai Peri
Place Daniel Perrin
Place de l'Eglise
Rue Ranchetti
Rue Kleber
SYNTHÈSE DES TYPOLOGIES D'ESPACES PUBLICS ET DES TRAITEMENTS DE SURFACES
Place Martel Esprit
Le Port
Cours Louis Blanc
CŒUR DE VILLE
Place Daniel Perrin
Espace de nature en ville
Restauration / Commerces de bouche
Perméabilités Cœur de ville <>Port
Marché
Shopping / Rues commerçantes

A9c - PRIR La Seyne-sur-mer - Désenclavement et mobilité – Apaiser le centre-ville

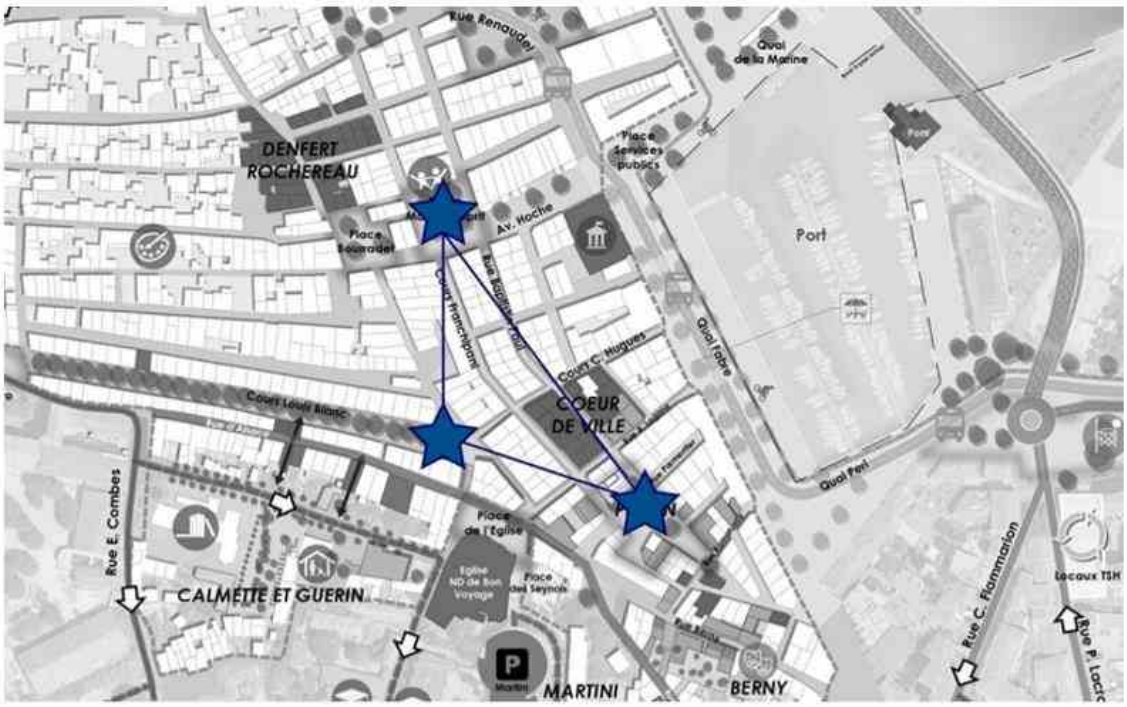


Petit contournement



A9d - PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Le projet commercial

Engager le redimensionnement commercial

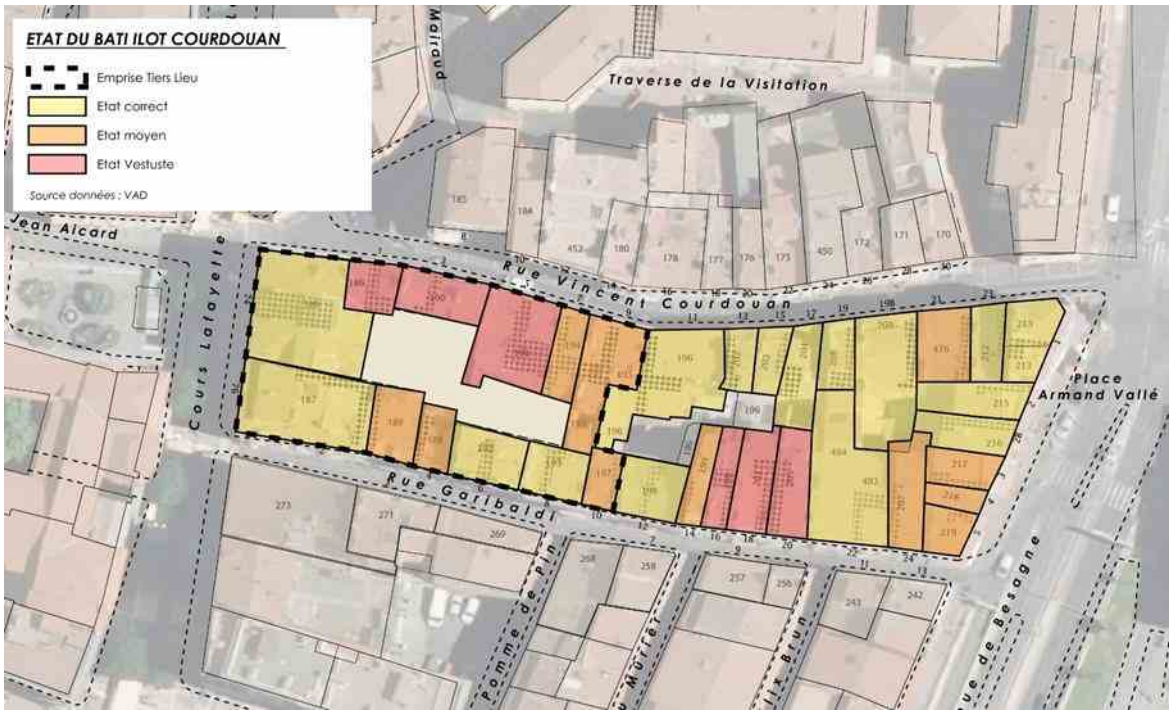


Le plan d'évolution des commerces



commerces à acquérir : au total 41 cellules + 3 passages soit 44 cellules

A9e – PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Etat général de l'ensemble de l'îlot Courdouan



A9f - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Programmation commerciale



A9g - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Programmation logements neufs



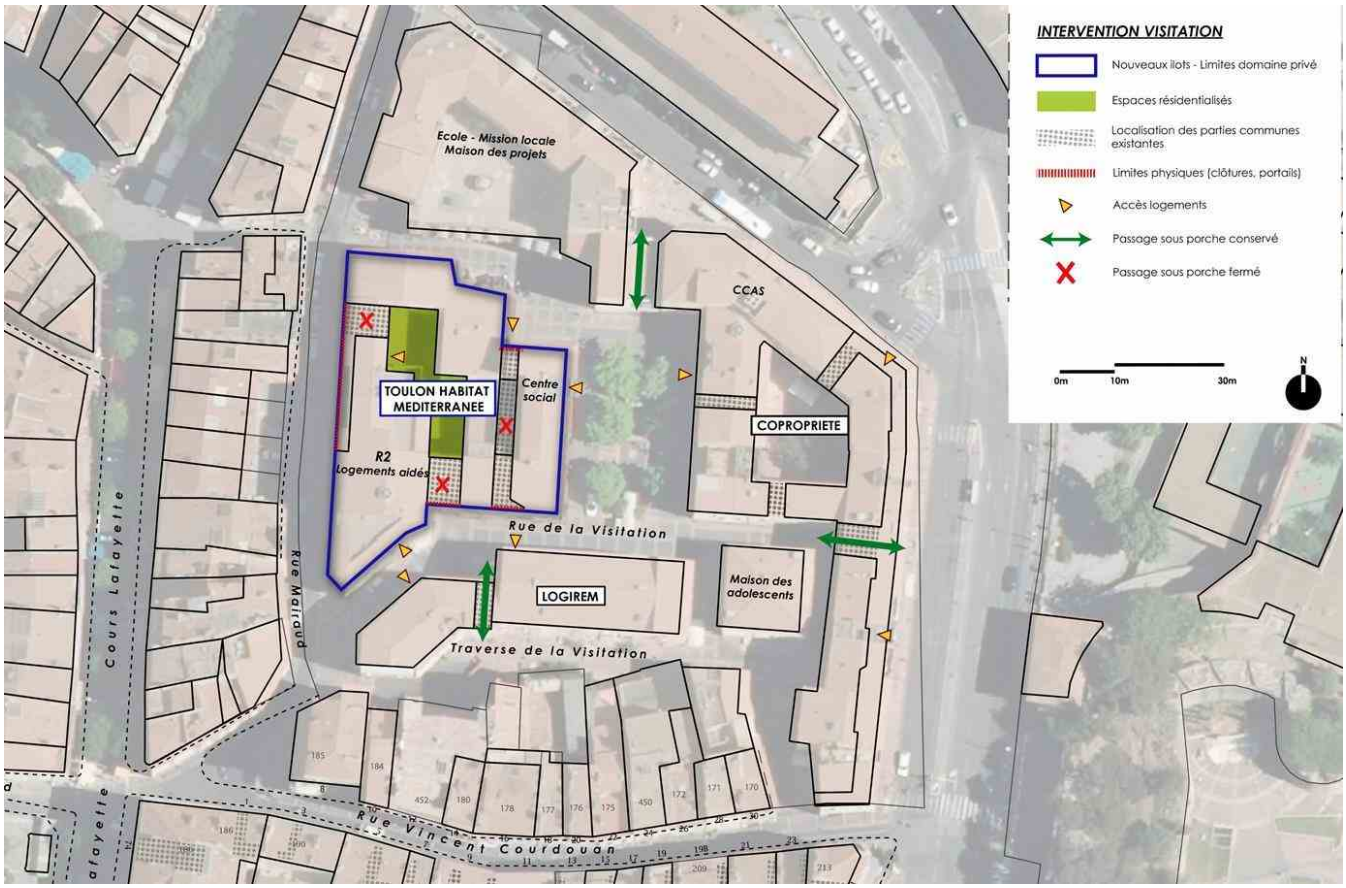
A9h - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Programmation locaux associatifs



A9i - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Requalification de logements locatifs sociaux

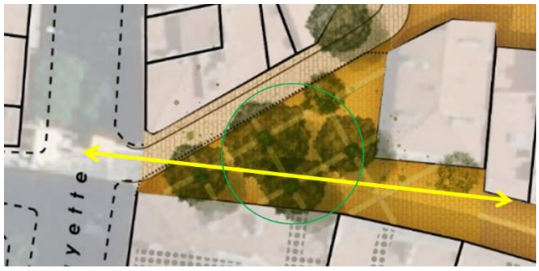


A9j - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Résidentialisation secteur de la Visitation



A9k - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Intervenir sur l'espace public







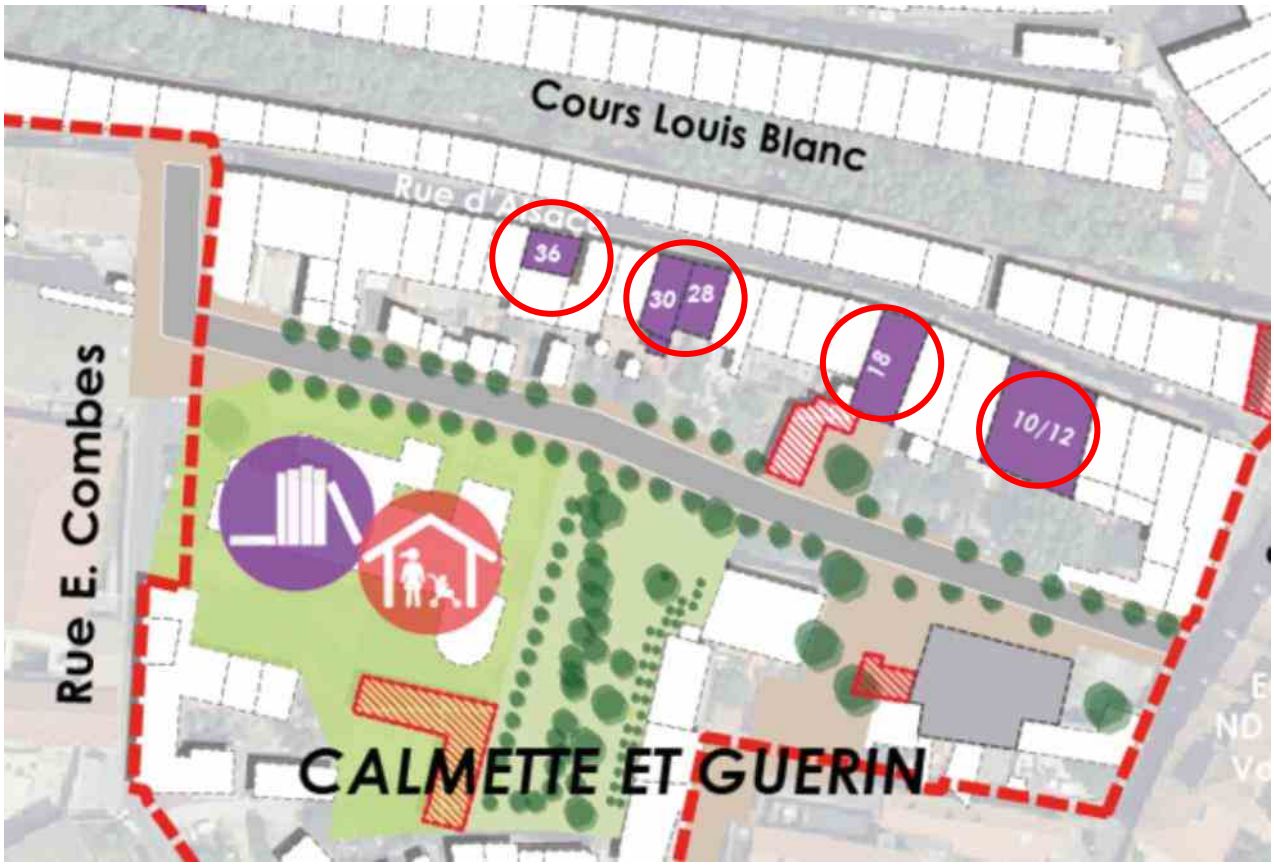






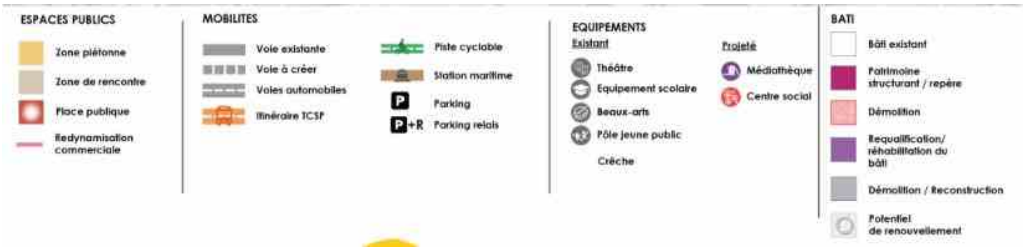
A10 – Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre sur la Seyne-sur-Mer)

Reconstitution de l'offre de logements sociaux en QPV (dérogatoire



A11 – Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

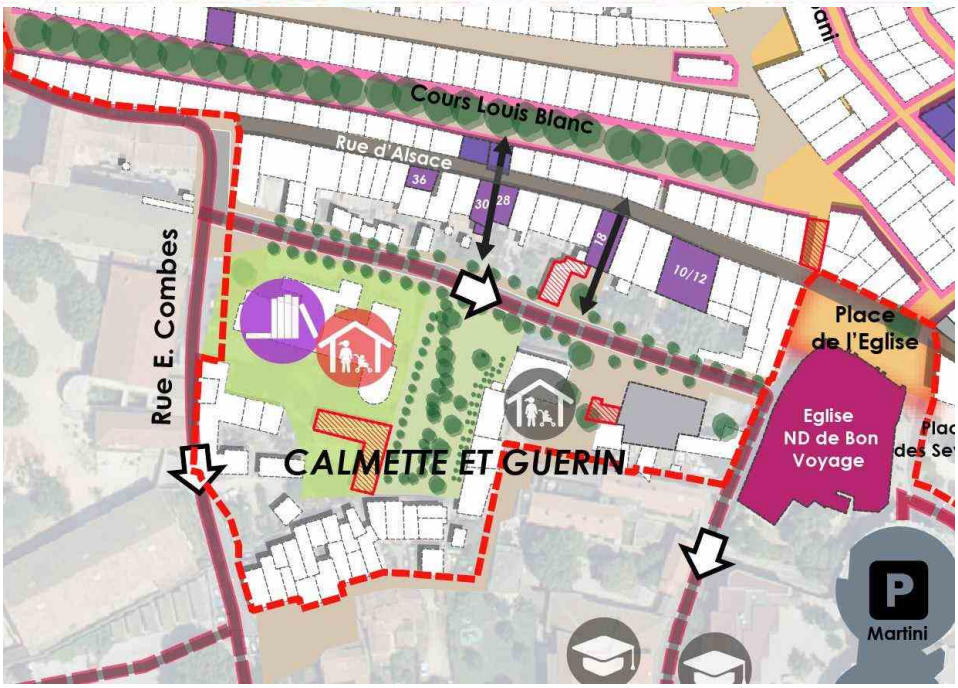
LEGENDE des CARTOGRAPHIES



A11a - PRIR CENTRE-VILLE LA SEYNE

Ilot Calmette et Guérin





Ilot Berny





Ilot Cœur de Ville





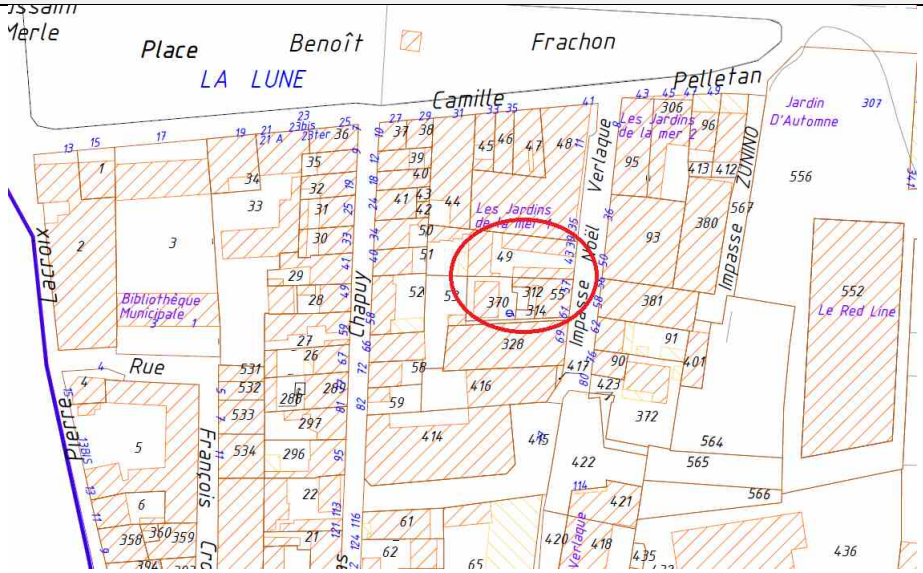
Ilot Perrin

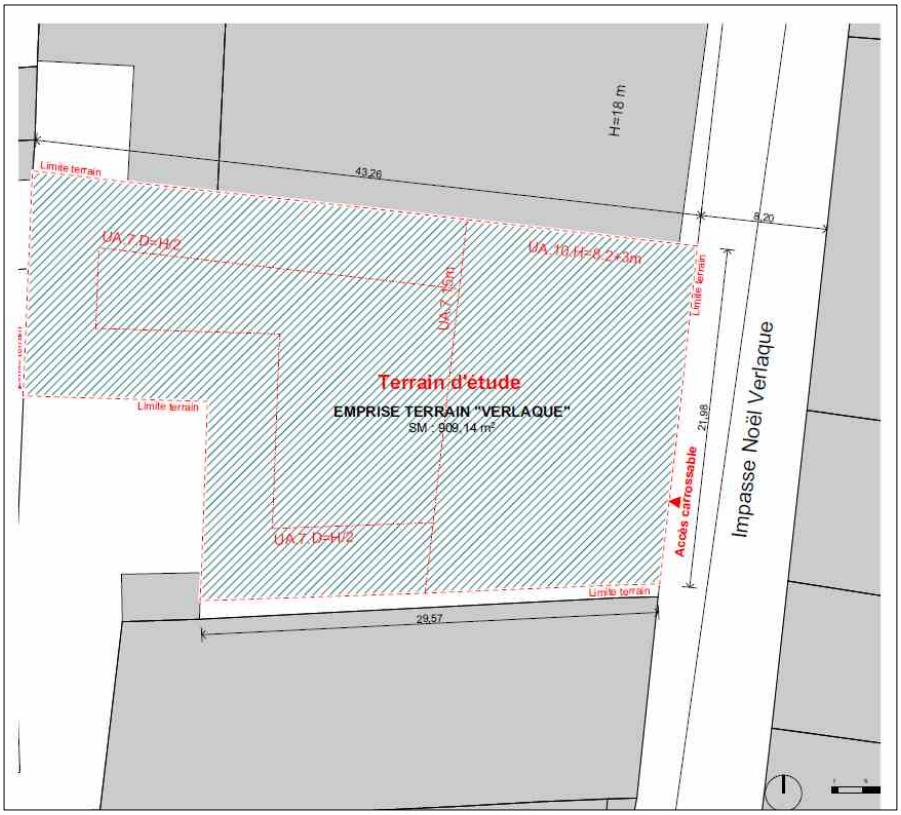




A12 – Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

Impasse Verlaque AP 49,55,312,370 et 314





Emprise de la contrepartie (Source : étude de capacité réalisée par Foncière Logement)

ANNEXE B

Contreparties en faveur du groupe Action Logement

(Des apports en faveur de la mixité)

B1 – Description des contreparties foncières pour foncière logement (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maitres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : **1032** m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de **1** terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site proposé
Adresse	43 et 57 Impasse Noël Verlaque
Nom du QPV	Centre-ville régional
Propriétaires du terrain avant cession	EPF / MTPM
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Bâti à démolir
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession du terrain
Surface du terrain (m²)	910 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	1032 m²
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	Environ 13 logements
Date prévisionnelle de transfert de propriété	4ème trimestre 2022
Références cadastrales	AP 49,55,312,370 et 314
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels / collectifs *	Collectifs
Viabilisation du terrain	Terrain viabilisé
Autres informations et contraintes spécifiques.	Pas de contrainte spécifique. Maîtrise foncière EPF en cours

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, …) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

1. Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2. Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3. Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4. Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de

respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- Un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc…
- Le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour action logement services (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **41 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à 32 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent comme suit :

- **Pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant**, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
  - 11.9 % du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 8 droits ;
  - 17,2 % du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement, soit 5 droits ;

  Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

- **En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant**, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €/log	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €/log
2 - Métropole de Toulon	10.4% soit 10 droits	20.7% soit 6 droits	38,5% soit 12 droits	Sans objet

Le volume global de droits de réservation se répartit entre organismes de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
UNICIL	18 droits
Toulon Habitat Méditerranée	11 droits
LOGIREM	12 droits

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :

A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors QPV, 18 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont 8 droits aux premières mises en location).
Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 8 droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée* :

Nom des opérations	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de LLS	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Localisation de la commune	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé du bailleur
Construction de 15 logements - GASQUET	Toulon Habitat Méditerranée	Type II Type III Type IV	2023 - 2025	15	4	11	Toulon	2
Construction neuve 5 PLUS 21 PLAI Le mûrier	Toulon Habitat Méditerranée	Type II Type III Type IV	2022 - 2024	26	21	5	La Seyne	3
Coton - Rue François Vilon, La Seyne-sur-Mer, CN, Hors QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III Type IV Type V	2022-2024	26	16	10	La Seyne	3
				67	41	26		Logements à réserver Action Logement Services : 8

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).
** Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV

Au total, 11 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (dont 5 droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 5 droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée* :

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de LLS	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé de bailleur	Typologies de logements visées
Rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III Type IV	Non déterminé	9	6	3	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III	Non déterminé	9	6	3	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type III	Non déterminé	6	4	2	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II	Non déterminé	3	2	1	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II	Non déterminé	2	2	0	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
				29	20	9	Logement à réserver Action Logement Services : 5	

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).
** Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV

SANS OBJET

B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV

Au total, 12 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 12 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement (dont 0 droits aux premières mises en location),

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

C - Dispositions communes

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

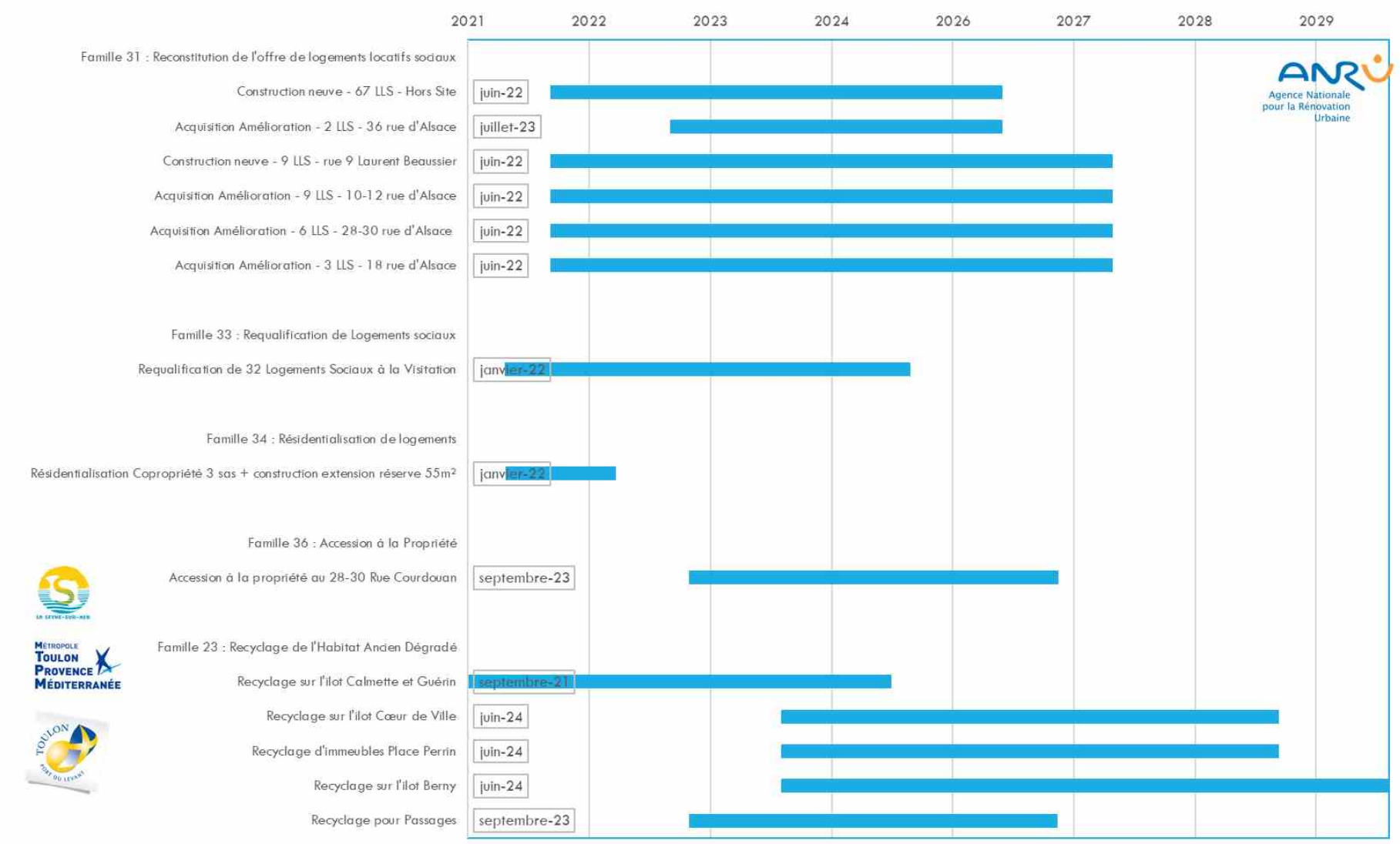
En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

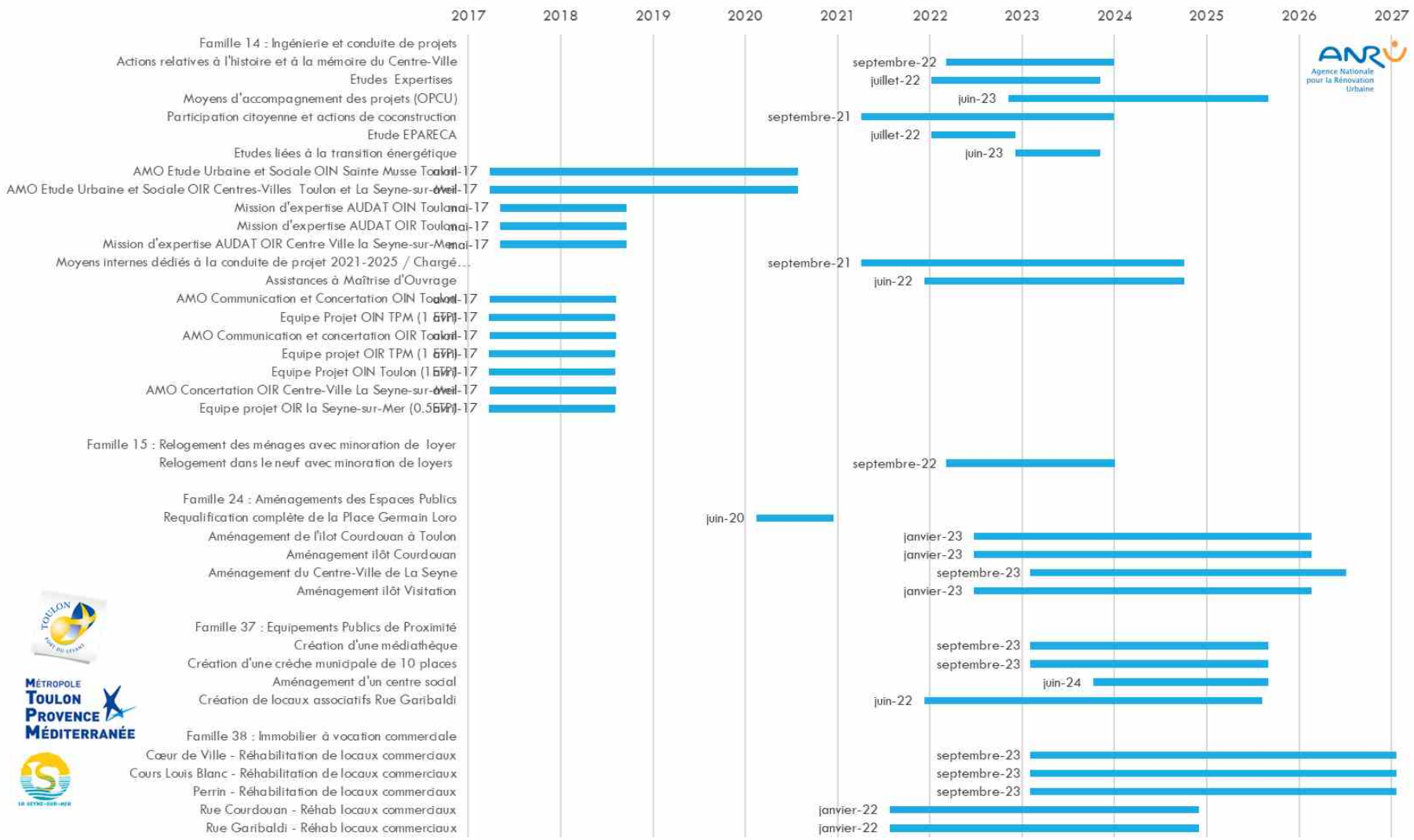
Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

ANNEXE C

Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

C1 - Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel)




2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
Famille 14 : Ingénierie et conduite de projets
Actions relatives à l'histoire et à la mémoire du Centre-Ville
septembre-22
Etudes Expertises
juillet-22
Moyens d'accompagnement des projets (OPCU)
juin-23
Participation citoyenne et actions de coconstruction
septembre-21
Etude EPARECA
juillet-22
Etudes liées à la transition énergétique
juin-23
AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon
AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer
Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon
Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon
Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Ville la Seyne-sur-Mer
Moyens internes dédiés à la conduite de projet 2021-2025 / Chargé...
septembre-21
Assistances à Maîtrise d'Ouvrage
juin-22
AMO Communication et Concertation OIN Toulon
Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)
AMO Communication et concertation OIR Toulon
Equipe projet OIR TPM (1 ETP)
Equipe Projet OIN Toulon (1 ETP)
AMO Concertation OIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer
Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer (0.5 ETP)
Famille 15 : Relogement des ménages avec minoration de loyer
Relogement dans le neuf avec minoration de loyers
septembre-22
Famille 24 : Aménagements des Espaces Publics
Requalification complète de la Place Germain Loro
juin-20
Aménagement de l'îlot Courdouan à Toulon
janvier-23
Aménagement îlôt Courdouan
janvier-23
Aménagement du Centre-Ville de La Seyne
septembre-23
Aménagement îlôt Visitation
janvier-23
Famille 37 : Equipements Publics de Proximité
Création d'une médiathèque
septembre-23
Création d'une crèche municipale de 10 places
septembre-23
Aménagement d'un centre social
juin-24
Création de locaux associatifs Rue Garibaldi
juin-22
Famille 38 : Immobilier à vocation commerciale
Cœur de Ville - Réhabilitation de locaux commerciaux
septembre-23
Cours Louis Blanc - Réhabilitation de locaux commerciaux
septembre-23
Perrin - Réhabilitation de locaux commerciaux
septembre-23
Rue Courdouan - Réhab locaux commerciaux
janvier-22
Rue Garibaldi - Réhab locaux commerciaux
janvier-22
ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
TOULON
MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
LA SEYNE-SUR-MER

ANNEXE D

Convention spécifique ou charte concourant à la réalisation du projet

D1 – Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévues à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-8 du CCH

Le Comité de pilotage de la Conférence Intercommunal du Logement réuni le 12 décembre 2019 a validé les orientations ci-après. Il est précisé que ces orientations feront l'objet d'un travail de précision ultérieure avec l'ensemble des partenaires au cours du premier semestre 2020 pour une présentation finale des différents documents en Juin 2020.

1. Les orientations

Afin de répondre à un objectif de lisibilité émise en séance de travail, une nouvelle organisation des orientations est proposée sous 3 axes majeurs.

AXE 1. Piloter et observer la politique d'attribution

Constat : La politique de l'habitat d'un EPCI repose sur des documents cadres qui définissent la stratégie d'un territoire. Pour la Métropole, ces documents sont aujourd'hui échus. De plus, la Métropole compte des quartiers rentant dans le périmètre des programmes NPNRU, ce qui nécessite un accord commun sur la politique de relogement des ménages concernés. Enfin, la définition d'une stratégie territoriale commune pour le territoire de la Métropole devra faire l'objet d'un suivi afin de mesurer son impact. La Métropole dispose d'un observatoire de l'habitat, déjà compétent sur les attributions, qu'il conviendra de renforcer.

Orientation 1. Définir la stratégie métropolitaine de la politique d'attribution de MTPM par une délibération métropolitaine à venir prenant en compte les obligations réglementaires relatives aux attributions :

- Au moins 25% des attributions, hors QPV, doivent être réalisées en faveur des ménages les plus pauvres dont les ressources correspondent au 1er quartile
- Au moins 25% des attributions doivent être réalisées en faveur des ménages prioritaires au sens de l'article L441.1 du code de la construction et de l'habitation, dont les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable
- Au moins 50% des attributions réalisées en QPV doivent être réalisées en faveur des ménages des quartiles 2 et suivants
- Prise en compte des orientations du PDALHPD, concernant notamment l'accès au logement des ménages hébergés ou logés temporairement dans une structure

Orientation 5. Définir la stratégie de relogement pour les programmes NPNRU par l'élaboration d'une charte intercommunale

Orientation 8. Mieux observer les attributions sur le territoire en complétant le volet attribution de l'observatoire par des indicateurs à construire

Orientation 10. Définir un socle commun minimal partagé pour l'étude des dossiers dans le cadre de l'attribution des logements par la rédaction d'une charte intercommunale non réglementaire

AXE 2. Favoriser l'attribution d'un logement adapté

Constat : Parmi les demandeurs de logement social, certains ménages nécessitent l'attribution d'un logement adapté à leur situation particulière. Ainsi, un quart des demandeurs de logement social correspond à une demande de mutation sur le territoire métropolitain, ce qui constitue une caractéristique de ce territoire par rapport aux autres territoires du département.

Certaines demandes tendent à répondre à une inadaptation du logement par rapport à la situation du ménage : composition familiale, perte d'autonomie (handicap/vieillissement) ou situation financière. Cette inadaptation entre le logement occupé et la situation financière du ménage et nécessitant une aide du FSL maintien est également observée dans le parc privé. Parmi ces ménages certains sollicitent de manière récurrente ce dispositif.

Par ailleurs, certains ménages composés d'une seule personne ne peuvent se voir attribuer un logement social de type 2, le taux d'effort étant trop élevé.

Enfin, certains ménages nécessitent, pour accéder et se maintenir dans leur logement, de bénéficier d'un accompagnement dans le parc public ou dans le parc privé qui doit constituer une offre sociale complémentaire aux logements sociaux.

Orientation 2. Prioriser l'accès au logement social pour les ménages faisant l'objet d'une demande de FSL maintien récurent pour le même logement du parc privé

Il conviendra de déterminer la récurrence afin d'identifier les ménages concernés. Les process et les indicateurs de suivi devront également être définis.

Orientation 4. Favoriser les mutations pour les motifs suivant :

- Sur-occupation T2
- Inadaptation du logement pour les ménages en perte d'autonomie (handicap/vieillissement)
- Favoriser le parcours résidentiel pour les ménages en QPV
- Sous-occupation
- Taux d'effort trop important

Il conviendra de déterminer les conditions d'identification des ménages concernés. Les process et les indicateurs de suivi devront également être définis.

Orientation 9. Flécher les attributions sur les T1bis pour les jeunes de moins de 30 ans sans bail en nom propre (hors étudiants et en alternance) et pour les personnes âgées de 60 à 65 ans e disposant de ressources inférieures au seuil déterminé

Le seuil sera déterminé en fonction du taux d'effort excluant les personnes seules du parc social (T2). Il conviendra de déterminer les conditions d'identification des ménages concernés. Les process et les indicateurs de suivi devront également être définis.

Orientation 11 et 12. Favoriser le développement de la sous-location :

- **Via l'IML dans le parc privé en poursuivant le travail d'animation avec le réseau associatif**
- **Dans le parc public via la sous-location et l'accompagnement**

Le besoin en IML, dans le parc privé, doit être défini afin de fixer collectivement un objectif. Les différentes mesures d'accompagnement mobilisables par les bailleurs sur le territoire devront également être répertoriées.

AXE 3. S'engager à réduire les délais d'attente pour l'attribution d'un logement social

Constat : Le délai moyen d'obtention d'un logement social est de 23 mois sur la Métropole. Celui-ci regroupe des écarts importants avec 49% d'attributions en faveur de demandeurs dont l'ancienneté est inférieure à un an et 211 ménages dont l'ancienneté de la demande de logement social est égale ou supérieure à 10 ans.

La métropole compte également un stock de 203 ménages prioritaires et urgents restant à reloger pour lesquels le délai légal de relogement est fixé à 6 mois.

Orientation 3. Résorber le stock des demandes de logement social des ménages prioritaires et urgents au titre du DALO

Il conviendra de déterminer la part des attributions annuelles à réserver aux ménages PU DALO au titre du flux et du stock.

Orientation 6. Traiter les demandes de logement social de 10 ans et plus.

Il conviendra d'analyser les demandes de plus de 10 ans et déterminer la part des attributions à réserver à ces demandes auprès des réservataires et des bailleurs.

Orientation 7. Traiter prioritairement les demandes de logement social dont l'ancienneté est supérieure à un an

Sont exclues les demandes de ménages DALO, sortant d'une structure d'hébergement ou de logement adapté ou en bail glissant.

2. Les publics prioritaires

Publics prioritaires définis par la réglementation (L 441-1 du CCH)

- DALO
- Handicap
- Sortants d'appartements de coordination thérapeutique
- Difficultés particulières de logement, insertion
- Hébergés par des tiers
- Habitat indigne
- Violences conjugales
- Sortant de prostitution/réseau de traite
- Expulsés sans relogement
- Dépourvus de logement
- Enfant mineur en sur occupation et logement indécent
- Reprise d'une activité après une période de chômage de longue durée
- Sortants d'une structure d'hébergement temporaire et de logement de transition

Publics prioritaires pour MTPM

- DALO
- Sortant d'un dispositif d'hébergement ou de logement de transition
- Handicap et perte d'autonomie
- Relogement NPNRU
- Mutations ciblées dans l'orientation n°4
- Demandes issues du parc privé relevant du FSL maintien récurant ou exposé à une situation d'habitat nécessitant un relogement suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité
- Ménage ayant une demande de logement social de 10 ans ou plus non proposé en rang 1
- Ménage en mutation professionnelle
- Jeunes de moins de 25 ans

-

D2 – Convention spécifique relative au projet de gestion

Sans objet

D3 – Charte de la concertation

Sans objet

D4 – Description des secteurs d'intervention en termes de recyclage, d'habitat, et de commerces.

Secteur 1 : îlot Calmette et Guérin

Situation : îlot situé à proximité du cœur de ville, du cours Louis Blanc et des principaux équipements du centre-ville, il est prioritaire pour la ville de La Seyne-sur-Mer car il possède des potentialités de mise en valeur d'espaces de grande qualité susceptibles d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville,

Objectifs et partis d'aménagement : les objectifs majeurs sont :

- Le désenclavement de parcelles non desservies et le dégagement de la circulation traversant le centre d'ouest en est par la création d'une voie de contournement du secteur de la rue d'Alsace via les quartiers sud, tout en réalisant la valorisation paysagère d'un espace public conquis sur des jardins, ;
- L'accès public aux espaces naturels du lieu afin d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville et de ses usagers avec la conservation d'une coulée verte majeure.
- Le traitement du bâti insalubre de la rue d'Alsace en réalisant des logements sociaux de qualité dans du bâti historique
- Améliorer l'attractivité du cœur du centre-ville par l'implantation d'un équipement qualifiant, attractif et fédérateur : une médiathèque en centre-ville

-

Intervention sur l'habitat insalubre de la rue d'Alsace **:**

L'opération globale sur l'ilot, à l'issue d'une maitrise foncière communale permettra de reconstituer des logements à caractère social qui seront mobilisés pour le relogement à effectuer suite aux interventions ANRU sur les autres ilots :

- **Production de 29 logements locatifs sociaux (20 e**n acquisition-amélioration, 9 en construction neuve) donnant sur des jardins de ville en rez-de-chaussée ;
- Ces logements intégrés au bâti historique permettront la mise en valeur du patrimoine architectural, plus particulièrement l'ancienne école sainte Thérèse qui possède une façade en pierre taillée très ouvragée.

Intervention sur les espaces publics **:**

- Création d'une voie dont la conception devra préserver l'ambiance des lieux dans une démarche de développement durable (voir ci-après) permettant de relier ce secteur à la rue Jacques Laurent via la rue Isnard en allégeant la circulation de la rue d'Alsace ;
- Création de deux passages dans la rue d'Alsace, aménagement d'une cour urbaine, des espaces verts et jeux d'enfants seront également proposés

Le projet comporte la réalisation des infrastructures de voiries privilégiant le traitement naturel à caractère non routier et des aménagements paysagers (matériaux naturels, végétalisation importante). Le ralentissement de la circulation sera assuré par un plateau traversant central

Il est complété par la réalisation des réseaux dont le pluvial. Le projet dans son ensemble préserve la nappe phréatique qui affleure. Cette zone est, en effet, sensible aux inondations. Le projet permettra donc d'atténuer le risque d'inondation des RDC de la rue d'Alsace et conservera les puits existants en maintenant une coulée verte pour favoriser l'absorption naturelle,

- Un mobilier urbain qualitatif en matériaux naturel vient compléter le projet pour garder un caractère paysager fort.

- L'ensemble des clôtures mitoyennes des jardins privés sera traité en murs bahut de pierre surmontés de grilles homogènes doublées de végétation.

Intervention foncière :

La maitrise foncière est quasi-totale ; seul un terrain reste à acquérir.

Intervention en matière d'équipements publics : implantation de nouveaux équipements qualifiants

- **Une médiathèque** : réhabilitation et transformation de l'ex-crèche Josette-Vincent (bâtiment caractéristique des années 50) en médiathèque de centre-ville à destination du public prioritaire du QPV mais aussi fortement adaptée au jeune public qui fréquente le quartier : 3500 jeunes scolaires dans le secteur. Il s'agit d'un équipement fédérateur et attractif. Il permettra l'intervention dans les écoles, collèges, lycées…l'accès aux nouvelles technologies et à plus de 25 000 ouvrages ;
-
- Un accueil "petite enfance à l'échelle des besoins du QPV : la crèche Josette-Vincent ayant été délocalisée au quartier Pont de Fabre dans une ancienne école maternelle, des solutions d'accueil petite enfance adaptées au public QPV sont proposées pour le centre-ville pour maintenir un équipement de proximité estimé sur la base de la demande actuelle et à venir :
    - L'extension d'une **halte-garderie** associative existante (la Mouffleterie) : 5 places,
    - 10 places de **crèche municipale** dans l'enceinte de l'ilot Calmette (120m²),
    - L'aide à la création d'un**e micro-crèche** associative (hors financement ANRU 9 places, local de 80m²).

Secteur 2 : îlot Berny

Situation : localisation stratégique de l'îlot car situé dans le QPV à proximité du port et des futures dynamiques commerciales. Cet îlot est composé d'immeubles dont la plupart sont en mauvais état. Les rez-de-chaussée commerciaux étant pour la plupart vacants.

Objectifs et partis d'aménagement : le recyclage des surfaces existantes (curetage des parcelles en conservant les façades et structures anciennes et historiques) permettra la création de logements de qualité donnant au sud sur des jardins de cœur d'ilot avec :

- Création d'un passage via la courée urbaine puis en RDC du bâtiment à l'alignement sur Berny ;
- Recyclage de 36 logements (conservation des façades) pour recréer des logements de qualité apportant un nouveau confort aux habitants du centre-ville (ascenseurs, logements en rez-de-jardin, etc.), tout en maintenant une double ambiance : urbaine sur Berny (bâti à l'alignement en R+2+attique), et villageoise sur la rue Louis Blanqui en recréant une courée urbaine et un bâti type maison de ville donnant sur jardin ;
- 4 commerces réhabilités ;
- **Piétonisation de la voirie ;**
- **21 logements recyclés dans le cadre de l'ANR**U ;
- Des requalifications plus importantes sur les commerces en rez-de-chaussée (réhabilitation de 483 m² de RDC dédiés aux activités). L'implantation d'une activité théâtrale existante est susceptible de se développer et qualifiera le secteur.

Secteur 3 : îlot Cœur de Ville

Situation : îlot stratégique situé en cœur de ville, dans le QPV, au cœur du secteur commerçant et à l'interface entre le Port et le Cours Louis Blanc. Plusieurs immeubles apparaissent en mauvais état, avec présomption d'indécence.

Objectifs et partis d'aménagement : création d'un cœur d'îlot piéton s'appuyant sur les cellules commerciales en rez-de-chaussée. Cet ilot est constitué d'un bâti historique : une majorité de l'ilot sera à terme, réhabilité avec l'outil opérationnel que constitue l'ORI l'objectif étant de retrouver des logements lumineux de qualité en étage. L'intervention lourde de recyclage par démolition-reconstruction

à l'intérieur des murs, au titre de l'ANRU a été limité à 3 parcelles angle rue Laganne / rue Michelon avec un curetage proposé rue Michelon, tout en conservant la façade, afin de créer une courée intérieure.

Cette opération permet de retrouver un cœur d'îlot piéton au cœur de la dynamique marchande imaginée dans le cadre du Plan guide. Elle va permettre de rénover de nouvelles surfaces habitables mais également des surfaces commerciales de grande dimension aujourd'hui inexistantes en hyper centre et inscrites à l'acquisition dans le volet d'intervention commerciale.

Cet îlot représente une opportunité de création de logements de qualité à proximité immédiate du port : 8 logements recyclés au titre de Cœur de ville, avec une performance énergétique importante en vue d'atteindre l'étiquette C en matière de catégorie énergétique ou un gain énergétique supérieur à 35% après travaux de réhabilitation et dans certains cas, dans la mesure du possible, un gain énergétique supérieur en visant le niveau BBC rénovation ; ceci afin d'attirer un nouveau public dans le cœur de ville et accompagner la transition énergétique ~~;~~

Le projet prévoit également la création de rez-de-chaussée commerciaux neufs au cœur du centre-ville pour ces trois parcelles.

Secteur 4 : îlot secteur Perrin :

Situation : îlot situé en cœur de ville dans le QPV à proximité du cœur marchand et du parvis de l'Eglise. Il est concerné par la question des commerces en rez-de-chaussée et des logements vétustes.

Objectifs et partis d'aménagement : renforcer sa qualité d'espace public sur la place Perrin avec une vocation culturelle et artistique (création d'une estrade, et de gradins notamment) ainsi que pour les locaux de pied d'immeuble :

- Pas de nouvelles constructions sur l'emprise de la place,
- **37 logements existants sont concernés par une interv**ention ANRU,
- 2 locaux sont conservés pour des activités liées à la culture et l'art.

Secteur Hors ANRU :

Îlot Denfert-Rochereau

Situation : îlot hors NPNRU mais dont la position est stratégique car situé à l'interface du cœur de ville et du quartier résidentiel à l'Ouest. Cinq sous-îlots le divisent, laissant apparaître des situations différentes en termes de bâti. En effet, certains sous-îlots sont en très mauvais état, avec des problématiques d'insalubrité et de vacance. Cet ilot concentre le nombre le plus important de signalements du bureau d'hygiène.

Objectifs et partis d'aménagement : priorité donnée à la réhabilitation du bâti dans l'objectif de remettre sur le marché des logements de qualité.

- Réhabilitation de logements,
- Travaux d'office sur les bâtis insalubres ou dispositifs coercitifs auprès des propriétaires.

Îlot Chapuy

Situation : îlot hors NPNRU, hors QPV, situé au cœur du quartier Garibaldi-La Lune, à l'interface entre le centre-ville et les nouveaux quartiers en développement à l'Est (Ateliers Mécaniques, Porte Marine…). Inscrit dans le périmètre OPAH, il a été repéré 16 immeubles en mauvais ou très mauvais état pour lesquels les services de la ville et l'ARS engagent des procédures coercitives (péril/insalubrité).

D4b : Fiches descriptives des ilots prioritaires

	Ilot Berny
Maître d'ouvrage : MTPM / Concessionnaire **Livraison :** 2026	**Partie Nord de l'ilot : Contexte** La partie Nord de l'ilot Berny, très proche du port, présente un état du bâti hétérogène de part et d'autre d'une rue étroite dont la vocation sera d'être piétonnisée pour supprimer les nuisances sur l'habitat. Ce secteur se verra apaisé et mis en valeur en lien avec la requalification de la place Perrin, secteur emblématique à enjeux se trouvant à proximité. L'intervention se concentre sur les immeubles en mauvais état, en nombre peu importants mais bien identifiés.
Principes urbains	La trame des constructions, étroite et longue, invite à trouver un curetage afin d'améliorer la qualité des logements. Les dimensions néanmoins réduites de l'îlot ne permettent pas une transformation lourde de sa morphologie sans nuire à l'ossature urbaine qui est qualitative. Un cheminement vers la Place PERRIN permettrait d'améliorer les liaisons entre les ilots. Les RDC des constructions, en majorité dédiés aux commerces ou aux activités appellent également une requalification importante. La présence d'un équipement culturel existant (théâtre), qui pourra être redéployé sur des rez-de-chaussée adjacents, constitue un lieu de cohésion qui pourrait trouver un accès depuis la place Perrin et assurerait le lien avec ladite place.
Etat du bâti	**Niveau de dégradation du bâti** L'ensemble des parcelles repérées pour une intervention dans le cadre de l'ANRU ont été qualifiées par l'étude d'URBANIS (2018) comme très dégradées sur la base d'une analyse de dégradation générale, dégradation des parties communes, des ouvrants, de la précarité énergétique. Proposition d'intervention au titre de l'ANRU, à titre prévisionnel : • Nb logements démolis (conservation de la structure) : 21 dont 4 vacants • Nb de logements projetés : 15 • Façade nord : commerces • Façade sud : activités / annexes logements • **Public cible :** Familles/jeunes actifs du centre-ville souhaitant investir et retrouver un niveau de confort supérieur aux logements existants (ascenseurs, logements qualitatifs…) et également être au cœur d'une nouvelle programmation (équipements, commerces, espaces publics…) • **Prix cible :** prix maitrisé (inférieur au marché actuel) permettant une accession facilitée : 2900€ en accession sociale • **Stationnement :** stationnement dédié à l'îlot peut être envisagé à proximité (sur Martini par exemple)
Contexte	**Partie Sud de l'Ilot : Contexte** La partie Sud de l'îlot est composé d'immeubles alignés sur rue et présentant des façades arrière sur jardin. Les nuisances de la voie ont entrainé une dégradation importante du bâti qui n'est plus attractif malgré une configuration intéressante. Il convient de réaliser une restructuration lourde pour création de logements de qualité donnant sur jardin. Une partie du site est composée de constructions ayant un intérêt historique ; les façades, les éléments architecturaux singuliers, devront être préservés en particulier pour les parcelles 1494 et 0573.

Principes Urbains

Démolition des structures internes en conservant les murs des immeubles pour création de logements de qualité.
Création d'un passage vers la rue Blanqui, grâce à la démolition d'une parcelle, qui permettra par ailleurs d'aérer et d'éclairer celle-ci.
L'intervention conséquente proposée permet de créer des logements remis à neufs de qualité apportant un nouveau confort aux habitants du centre-ville (ascenseurs, logements en rez-de-jardin…), tout en maintenant une double ambiance : urbaine sur Berny (bâti à l'alignement en R+2+attique), et villageoise sur la rue Louis Blanqui en retrouvant des jardins au sud d'arrière-plan. Les courées et traverses piétonnes devront rechercher le juste équilibre entre ouverture au public et préservation de l'intimité des logements
Curetages des jardins au sud, restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades avec création de logements traversant, création d'une liaison avec la rue Blanqui (trouée visuelle vers le port, relogements des occupants (33 logements), accession libre ou maitrisée pour favoriser la mixité sociale.

Intervention projetée

Restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades, création d'une liaison avec la place Perrin, relogements des occupants (17 logements), accession libre pour favoriser la mixité sociale.

Proposition d'intervention au titre de l'ANRU : à titre prévisionnel

- **Nombre logements démolis :** 36 logements dont 3 vacants
- Nombre de logements projetés : 16 logements
- Destination des RDC
  - Façade nord : activités
- Façade sud : logements en rez de jardin ou activités
- **Public cible :** Familles/jeunes actifs du centre-ville souhaitant investir et retrouver un niveau de confort supérieur aux logements existants (ascenseurs, logements qualitatifs…) et également être au cœur d'une nouvelle programmation (équipements, commerces, espaces publics…)
- **Prix cible :** accession libre (au prix du marché actuel) permettant une accession libre : 3200 €/m² (logements remis à neuf)
- **Stationnement :** stationnement dédié à l'îlot peut être envisagé sur un autre site (Martini par exemple)

Mobilisation du foncier Ilot Berny

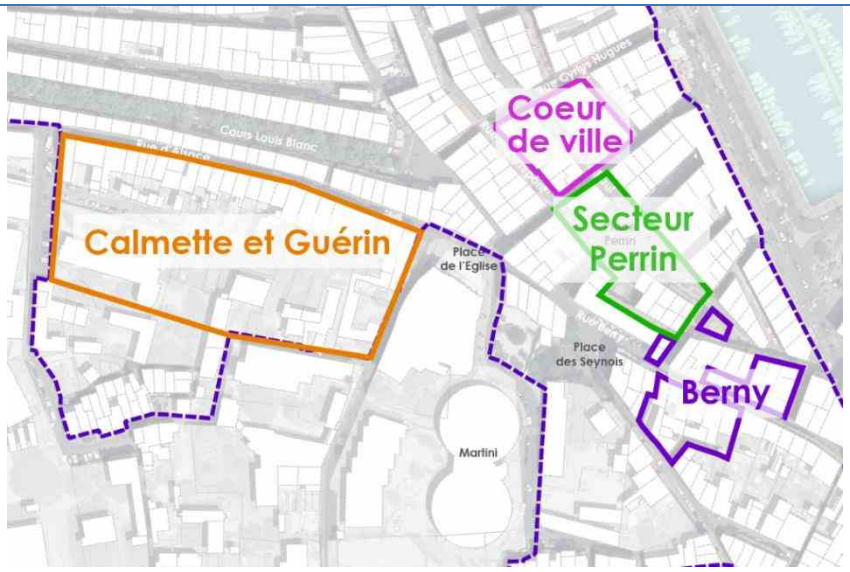
Parcelle (AM)	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements démolis	Nb Logements démolis occupés	Nb Logements démolis vacants	SDP Existants Logements m²	SDP Existants Locaux et autres m²	SDP Existante m²	SDP Projetés Logements m²	SDP Projetés Locaux et autres m²	SDP Projet m²
475; 476; 479; 480; 481; 482; 468; 469; 573;575;576; 577; 578;583;584;585; 586; 1494; 1495;	14	57	50	7	2230 m²	734 m²	2964 m²	2214 m²	674 m²	2888 m²

Plan de financement

Montant HT	Valorisations foncières	Base de financement ANRU	Taux ANRU	Subventions ANRU
7 946 184,20 €	431 479,00 €	7 514 705,20 €	49,58%	3 725 944,59 €

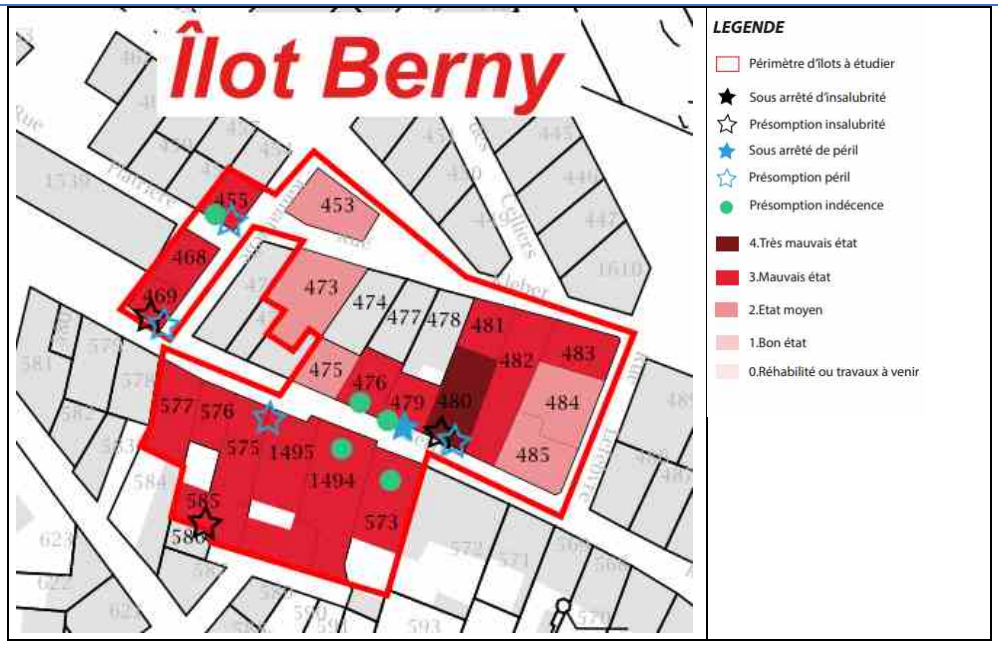
Calendrier de réalisation



Plan de situation	
Etat des lieux / images	  
Plan projet	 
Plan précis des parcelles ANRU	



Etat du bâti



source étude pré opérationnelle d'OPAH 2018/2019

Maître d'ouvrage : **MTPM / Concessionnaire** **Livraison :** **Fin 2024**	**Ilot Calmette et Guérin** **Contexte :** Cet ilot s'inscrit dans une intervention globale qui comporte : • La création d'une voie de désenclavement • La création d'un équipement phare du projet NPNRU (une médiathèque) et d'un accueil petite enfance • La réalisation de logements sociaux **Principes Urbains :** • Réhabiliter un ilot présentant des immeubles en grande vétusté et offrir des produits logements sociaux de qualité pour les relogements dans le cadre des interventions ANRU • Redynamiser le centre-ville en requalifiant l'habitat dégradé et en mettant en valeur un site verdoyant autour d'un équipement attractif qui fera levier sur la réhabilitation du bâti privé alentour, • Désenclaver des parcelles et mettre en valeur le bâti patrimonial (ancienne école Ste Thérèse, maisons anciennes) • Créer des opportunités en centre-ville de relogements des ménages, relevant du logement social en créant en acquisition -amélioration 29 logements sociaux dans du foncier maîtrisé par la commune • Faire levier sur la réhabilitation des immeubles de la rue d'Alsace, d'une façon globale
Etat du bâti	**Niveau de dégradation du bâti** Les parcelles repérées pour une intervention dans le cadre de l'ANRU pour création de logements sociaux (n°18,28/30,36 rue d'Alsace) sont en état très dégradées, non habitables et menaçant ruine (n° 18). Le bâti de l'ancienne école sainte Thérèse (n°10/12) est dégradé avec des structures saines, la partie d'annexes donnant rue Beaussier et Jacques Laurent est très vétuste, sans intérêt architectural et prévu à la démolition. Un logement rue Beaussier, en très mauvais état est également prévu à la démolition.
Intervention projetée (en matière d'habitat)	Restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades en acquisition -amélioration, ainsi qu'une construction neuve de 9 logements. Réalisation de deux passages en rez de chaussée. Création de logements sociaux PLUS et PLAI qui serviront au relogement des ilots prévus à la restructuration dans le cadre de l'ANRU. Pas de relogements à prévoir (immeubles libres d'occupation).
Propositions d'intervention	• Aménagements urbains : ○ Création d'une voie de désenclavement et aménagements paysagers ○ Création de passages pour relier l'ilot au cœur de ville ○ Aménagements d'espaces verts autour de la Médiathèque • Equipements : ○ Aménagement d'une médiathèque du quartier « centre-ville » ○ Création d'un accueil « petite enfance » pour les habitants du QPV • Intervention en matière d'habitat : ○ Acquisition /amélioration de 5 immeubles s**oit 29 logements** répartis comme suit : -20 logements sociaux : 9 en acquisition-amélioration dans le bâtiment « Sainte Thérèse », 9 construits en neuf en arrière de la parcelle, Rue Laurent Beaussier. -9 logements sociaux en acquisition -amélioration, dans des bâtiments appartenant à la commune : 10/12,18,28/ 30, 36 Rue d'Alsace. **Public cible :**

- Les habitants du centre-ville et du quartier qui seront amenés à devoir être relogés dans le programme ANRU et souhaitant rester sur le centre-ville

Ces logements sont l'objet de la dérogation au règlement général de l'ANRU pour des reconstitutions de l'offre en logement social dans le périmètre QPV.

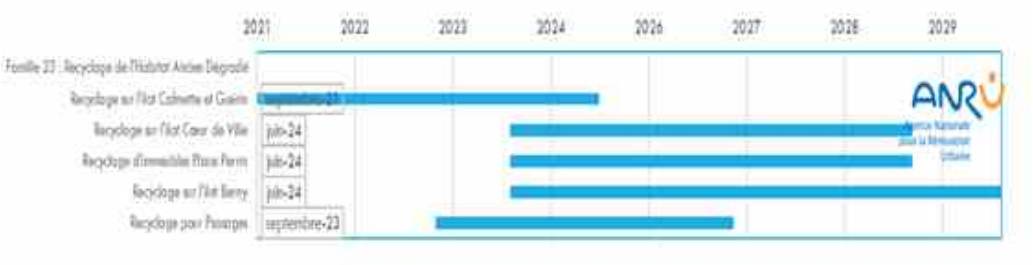
Mobilisation du foncier

Parcelle (AM)	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements existants	Nombre de logements démolis	Nb Logements démolis occupés	m² SDP Existants Logements	m² SDP Existants Locaux et autres	Total SDP Existante m²	m² SDP Projetés Logements	m² SDP Projetés Locaux et autres	Total SDP Projetée m²
1691 ;1688; 1689; 1597; 1598	1	1	1	0	165 m²	250 m²	415 m²	616 m²	0 m²	616 m²
Total général	**1**	**1**	**1**	**0**	**165 m²**	**250 m²**	**415 m²**	**616 m²**	**0 m²**	**616 m²**

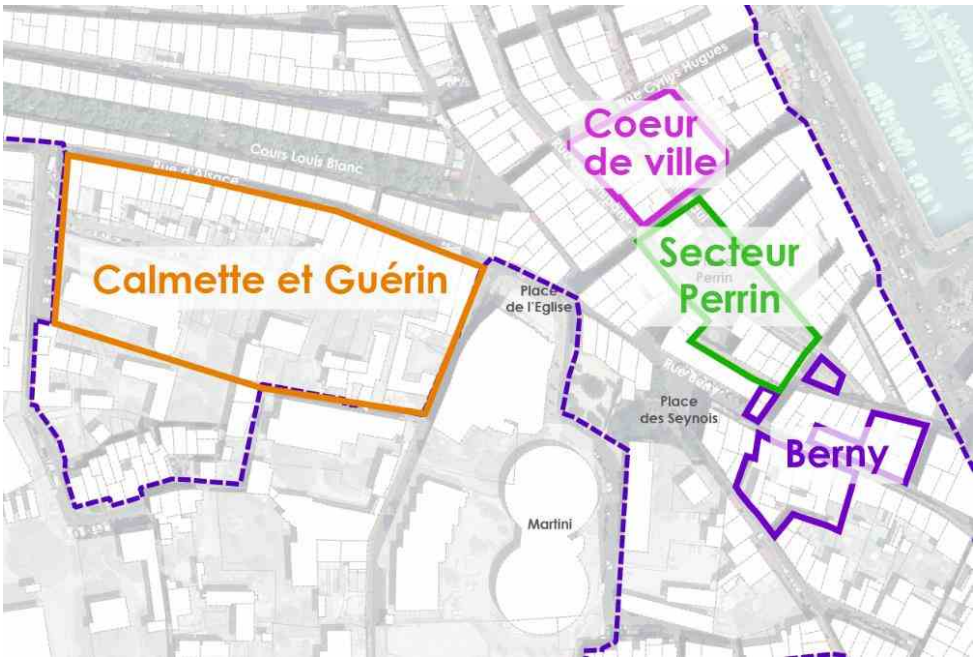
Plan de financement

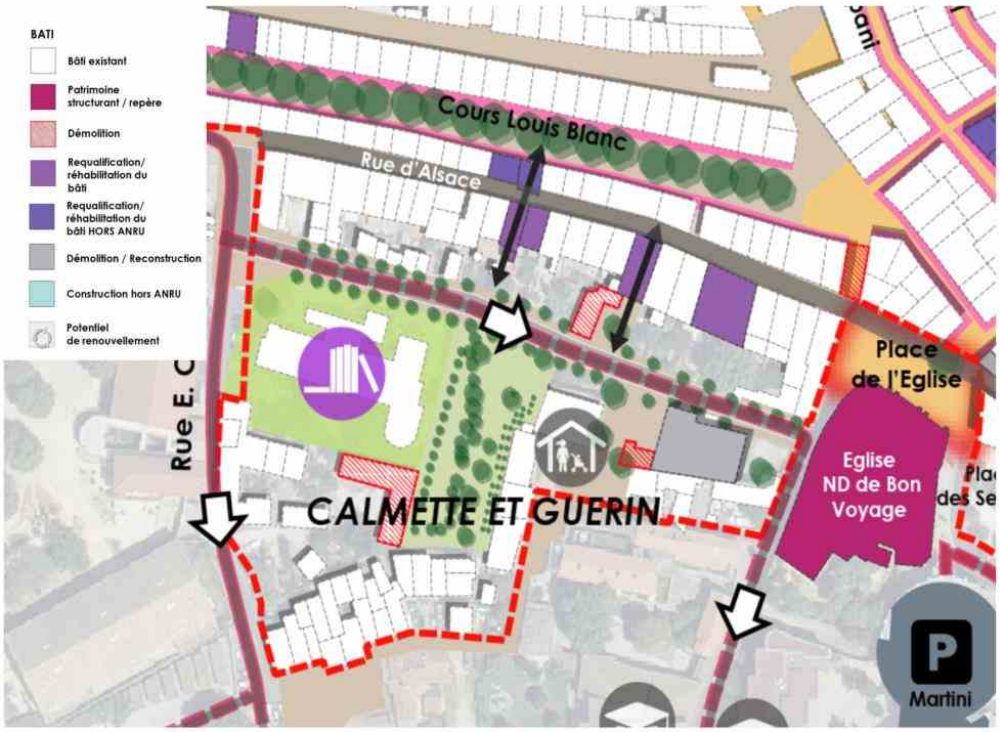
Montant HT	Valorisations foncières	Base de financement ANRU	Taux ANRU	Subventions ANRU
662 149,80 €	83 160,00 €	578 989,80 €	49,58%	287 074,99 €

Calendrier de réalisation



Plan de situation



Etat du bâti	
Plan projet	

Projet au 18 rue d'Alsace	 
Plan précis des parcelles ANRU	Ilot Calmette et Guérin:AM 783,1642,1568,1654,1598,760,1597,763 

Ilot Calmette et Guérin:AM 783,1642,1568,1654,1598,760,1597,763



Maître d'ouvrage :
MTPM
Concessionnaire

Livraison :
Fin 2026

Ilot Cœur de Ville

Contexte :

L'ilot Cœur de ville a une situation centrale dans le quartier commerçant du centre-ville en lien direct avec le port. L'objectif à terme est la création d'un cœur d'îlot piéton et la mise en œuvre de dispositifs permettant de retrouver des logements lumineux de qualité susceptibles d'attirer des investisseurs privés.

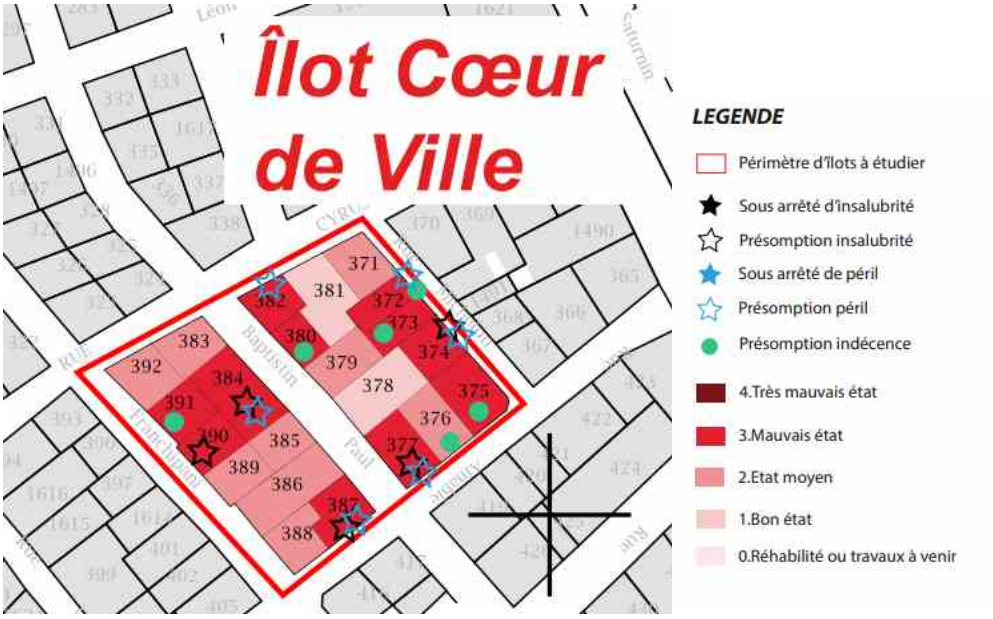
Principes urbains :

Articulé autour de la rue piétonne Cyrus Hugues, cet ilot présente une attractivité pour des investisseurs : sur la partie Nord de l'îlot les opportunités de remembrement sont moins nombreuses, et une partie des constructions ont d'ores et déjà été réhabilitées. Par conséquent, une évolution de l'îlot dans le cadre d'une ORI est envisagée afin de poursuivre la réhabilitation des logements. Par ailleurs, les commerces sur la façade Nord de cet îlot ne présentent pas de dysfonctionnements majeurs en termes de surfaces.
Aussi le choix a été fait de mobiliser majoritairement un dispositif de type ORI et de ne conserver en intervention ANRU que les 3 parcelles le long de la rue Lagane /angle rue Michelon afin de réaliser une intervention plus lourde (tout en maintenant les façades existantes) tant sur les logements que sur les commerces en rez de chaussée. Un curetage éventuel est proposé, tout en conservant la façade, sur la Rue Michelon afin de créer une courée intérieure (curetage indiqué en orange sur le plan masse).
Cette opération s'inscrit en cohérence avec les dispositifs de la restructuration du centre-ville de La Seyne-sur-Mer (OPAH/ORI) et permet de retrouver un cœur d'ilot piéton au cœur de la dynamique marchande imaginée dans le cadre du Plan guide.

L'intervention de l'ANRU sur les parcelles sud va permettre de recréer de nouvelles surfaces habitables rénovées avec d'autres éléments de confort nécessaires pour attirer un nouveau public dans le cœur de ville mais également des surfaces commerciales de grande dimension aujourd'hui peu présentes en hyper centre.

Etat du bâti / niveau dégradation

L'ensemble des parcelles repérées pour une intervention dans le cadre de l'ANRU ont été qualifiées par l'étude d'URBANIS (2018) comme dégradées avec présomption de non décence sur la base d'une analyse de dégradation générale, dégradation des parties communes, des ouvrants, de la précarité énergétique. Structures générales en état correct.



Intervention projetée

Restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades, création d'un curetage éventuel (parcelle 374)

- Relogement des occupants (7 logements)
- Création de produits d'accession libre pour favoriser la mixité sociale.

Proposition d'intervention au titre de l'ANRU : à titre prévisionnel

- Nombre de logements démolis : 8 logements
- Nombre de logements démolis occupés : 7 logements
- Destination des RDC : commerces et espaces d'expositions culturelles
- Public cible : Offre pour familles venant de l'extérieur souhaitant investir dans le centre-ville et des principaux équipements. Niveau de confort qualitatif à destination des familles (logements qualitatifs et plus grands que ceux existants en centre-ville…)
- Prix cible : accession libre au prix du marché logements neufs

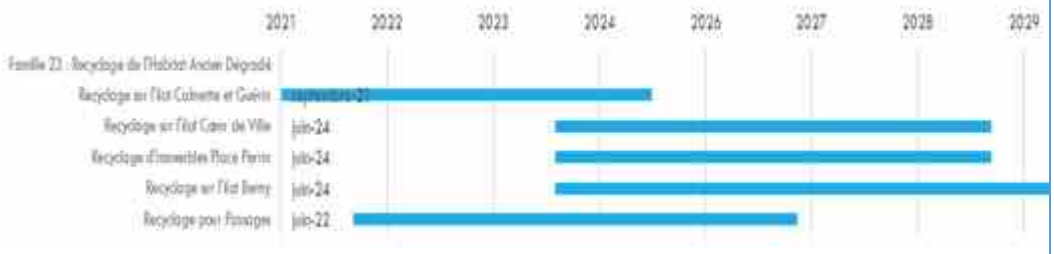
Mobilisation du foncier

Parcelle (AM)	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements démolis	Nb Logements démolis occupés	Nb Logements démolis vacants	SDP Existants Logements m²	SDP Existants Locaux et autres m²	SDP Existante m²	SDP Projetés Logements m²	SDP Projetés Locaux et autres m²	SDP Projetée m²
373;374;375;377	4	8	7	1	264 m²	101 m²	365 m²	264 m²	101 m²	365 m²

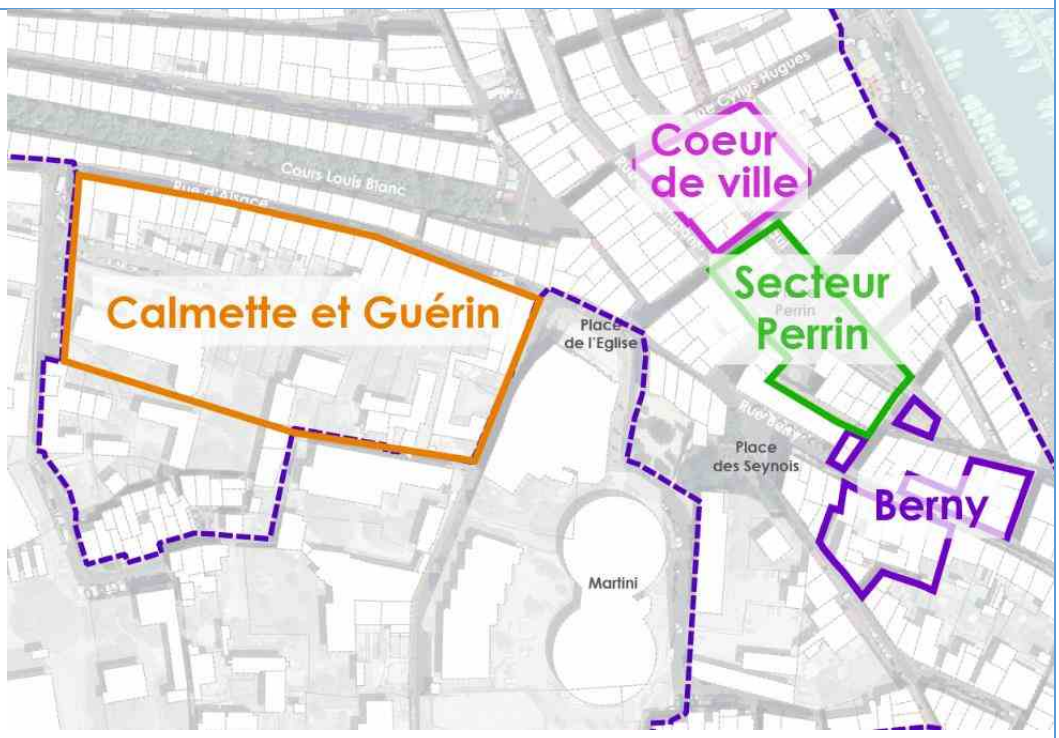
Plan de financement

Montant HT	Valorisations foncières	Base de financement ANRU	Taux ANRU	Subventions ANRU
1 114 740,12 €	66 065,00 €	1 048 675,12 €	49,58%	519 954,57 €

Calendrier de réalisation



Plan de situation :



	
Plan projet	 Cours C. Hugues COEUR DE VILLE Rue A. Lagane Rue Parmentier BATI Bâti existant Patrimoine structurant / repère Démolition Requalification/ réhabilitation du bâti Requalification/ réhabilitation du bâti HORS ANRU Démolition / Reconstruction Construction hors ANRU Potentiel de renouvellement

Plan précis des parcelles ANRU	

Ilot Perrin

Maître d'ouvrage :
MTPM
/ Concessionnaire

Livraison :
Fin 2024

Contexte :

L'intervention sur ce secteur vise à faire de la place Perrin une composante majeure du triangle d'espaces publics et de places qui jalonnent le centre-ville. Aujourd'hui la composition des pleins et des vides de la place est problématique tant en termes de structure que d'usages et de qualité perçue. La volonté municipale est de renforcer les pratiques sociales sur cet espace majeur et de le requalifier en lui donnant une vocation culturelle forte. En accompagnement l'intervention sur l'habitat devra s'attacher à requalifier le bâti vétuste tout en lui conservant son caractère historique.

Principes Urbains :

Pour redonner corps cette place et en faire un point de gravité de la partie Sud du centre-ville plusieurs interventions sont proposées :

- Maitrise publique et mise en valeur de 2 immeubles place Perrin qui offriraient des espaces de galeries pour une mise en valeur artistique du secteur, accompagnée de la reconversion de commerces en lieux d'exposition.
- Recomposition de l'espace public avec la réalisation d'un espace de type « gradins » pour créer un point de spectacle vivant au quotidien et accompagner un développement d'animations culturelles et artistiques. Renforcement de la présence végétale pour mettre en valeur l'utilisation de l'espace public comme lieu de détente.
- Rénovation lourde des immeubles suspectés d'insalubrité par une intervention dans le cadre de l'ANRU

Etat du bâti

Niveau de dégradation du bâti

L'ensemble des parcelles repérées de façon prévisionnelle pour une intervention dans le cadre de l'ANRU sont considérées comme dégradées avec suspicion de non décence et d'insalubrité sur la base d'une analyse de dégradation générale par l'observation, dégradation des parties communes, des ouvrants, de la précarité énergétique. Une parcelle présente un potentiel de restructuration important (AM 415).







Intervention projetée

Rénovation des rez de chaussée pour des commerces ou des lieux d'exposition culturelle (galeries…) afin de renforcer l'attractivité du lieu (y compris réinstallation des commerces de bon niveau existant (boulangerie, brocante...)
Restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades qui présentent un intérêt architectural certain
Relogements des occupants (30 logements),
Création de produits logement d'accession libre ou maitrisée pour favoriser la mixité sociale.

Proposition d'intervention

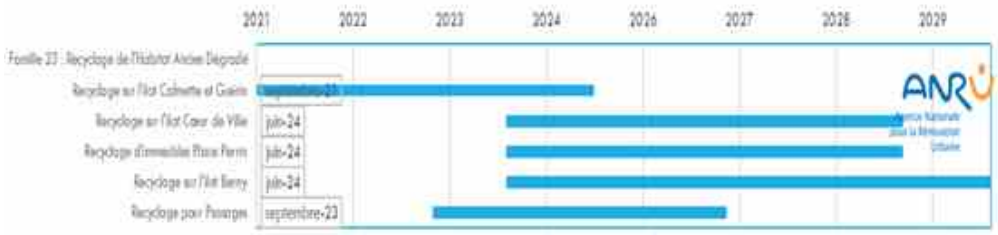
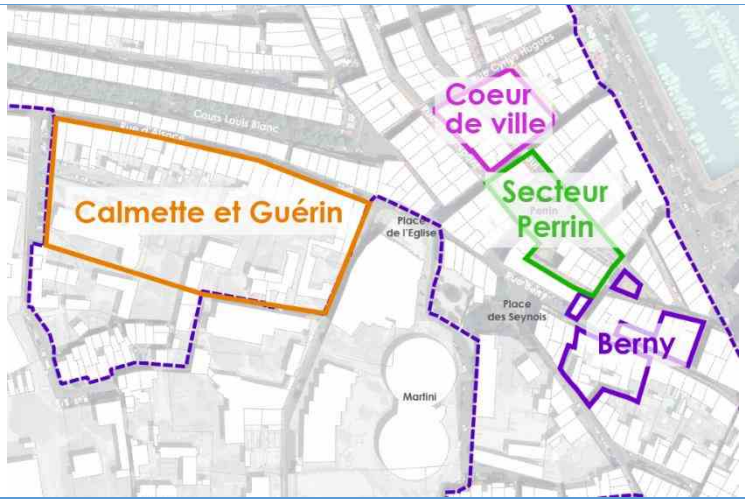
- Nombre de logements démolis en conservant les structures : 37 logements dont 7 vacants : 30 relogements à prévoir
- Nombre de logements projetés : **26 logements**
- Nombre de logements réhabilités : à définir dans le cadre de l'OPAH
- Destination des RDC : grandes cellules commerciales ou d'expositions en rez-de-chaussée (10 cellules commerciales)
- Public cible : Familles/primo-accédant du centre-ville souhaitant investir et retrouver un niveau de confort supérieur aux logements existants (ascenseurs, grands logements traversant…) et également être au cœur d'une nouvelle programmation (équipements, commerces, espaces publics…)
- Prix cible : prix maitrisé permettant une accession facilitée (2900 €/m²) ou accession libre (3 200 €/m²)
- Stationnement : stationnement dédié à l'îlot non prévu car souhait de développer des cellules commerciales en rez-de-chaussée – ilot situé au cœur de la zone piétonne et marchande – parking Martini à 500m avec possibilité d'abonnement résidentiel

Mobilisation du foncier

Parcelle (AM)	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements démolis	Nb Logements démolis occupés	Nb Logements démolis vacants	SDP Existants Logements m²	SDP Existants Locaux et autres m²	SDP Existante m²	SDP Projetés Logements m²	SDP Projetés Locaux et autres m²	SDP Projetée m²
410;411;412;415;1613;461;428;437;440;1211;1611;463;464	14	37	30	7	1295 m²	580 m²	1875 m²	1866 m²	730 m²	2596 m²

Plan de financement

Montant HT	Valorisations foncières	Base de financement ANRU	Taux ANRU	Subventions ANRU
5 074 182,71 €	511 144,00 €	4 563 038,71 €	49,58%	2 262 447,91 €

Calendrier de réalisation	
Plan de situation	
:	

Plan projet	
Plan précis des parcelles ANRU	

TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Signature nationale-Signature Convention 09/12/2021 15:43:24

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement ur QPV : QP083009 Centre Ville, QP083016 Centre Ville, QP083015 Sainte Musse, QP999200 Quartier multisite Régional

Porteur de projet : 819 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

Localisation : LA SEYNE SUR MER 83126, TOULON 83137

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maitre d'ouvrage	Dépenses à financer	Dépenses à financer	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													Détail ANRU	Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage					Calendrier	
							SIRET MO	Coûts HT	Coûts TTC	Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Assiette subv ANRU %	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Lancement (année, semestre	Durée en semestre
14	Etudes et conduite de projet																													
C1018-14-0001	Actions relatives à l'histoire et à la mémoire	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	30 000,00 €	36 000,00 €	15 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	16 000,00 € 44,44 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 000,00 € 13,89 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	6
C1018-14-0002	Etudes Expertises	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	150 000,00 €	180 000,00 €	75 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	90 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 8,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	150 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	4
C1018-14-0003	Moyens d'accompagnement des projets (	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	120 000,00 €	144 000,00 €	60 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	60 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	24 000,00 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	6
C1018-14-0005	Participation citoyenne et actions de	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	50 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	20 000,00 € 33,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 25,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	50 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	6
C1018-14-0006	Etude EPARECA	NA	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	50 000,00 €	60 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	27 000,00 € 45,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	16 500,00 € 27,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	16 500,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	2
C1018-14-0130	AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	400 000,00 €	480 000,00 €	170 000,00 € 35,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	310 000,00 € 64,58 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	400 000,00 € 42,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	7
C1018-14-0131	AMO Etude Urbaine et Sociale OIR	NPR	QP999200 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	305 000,00 €	366 000,00 €	114 700,00 € 31,34 %	0,00 € 0,00 %	7 015,00 € 1,92 %	122 000,00 € 33,33 %	23 502,00 € 6,42 %	60 983,00 € 16,66 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 4,10 %	0,00 € 0,00 %	22 800,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	305 000,00 € 37,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	7
C1018-14-0132	Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	30 000,00 €	30 000,00 €	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0133	Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon	NPR	QP999200 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	15 000,00 €	15 000,00 €	7 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	4 995,00 € 33,30 %	2 505,00 € 16,70 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0134	Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Ville	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	15 000,00 €	15 000,00 €	7 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	4 995,00 € 33,30 %	2 505,00 € 16,70 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0135	Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	157 500,00 €	157 500,00 €	78 750,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	78 750,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	157 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0136	Equipe projet OIR TPM (1 ETP)	NPR	QP999200 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	157 500,00 €	157 500,00 €	63 000,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	94 500,00 € 60,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	157 500,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0137	AMO Concertation OIR Centre Ville La	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	15 000,00 €	18 000,00 €	7 500,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	10 500,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0138	Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	71 250,00 €	71 250,00 €	35 625,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	35 625,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	71 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0139	Moyens Internes dédiés à la conduite de	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	650 000,00 €	650 000,00 €	325 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	325 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	650 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	8
C1018-14-0147	AMO Communication et concertation OIR	NPR	QP999200 TOULON 83137	0	0	0	COMMUNE DE TOULON 21830137200015	15 000,00 €	18 000,00 €	7 500,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	10 500,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0148	AMO Communication et concertation OIN	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	COMMUNE DE TOULON 21830137200015	30 000,00 €	36 000,00 €	15 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	21 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0151	Equipe projet OIN Sainte Musse (1 ETP)	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	COMMUNE DE TOULON 21830137200015	142 500,00 €	142 500,00 €	71 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	71 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	142 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0152	Moyens internes dédiés à la conduite de	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	380 000,00 €	380 000,00 €	190 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	190 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	380 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	8
C1018-14-0153	Assistances à Maîtrise d'Ouvrage	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	160 000,00 €	192 000,00 €	80 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	112 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	160 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	6
Sous total				0	0	0		2 943 750,00 €	3 208 750,00 €	1 363 325,00 € 42,49 %	0,00 € 0,00 %	228 880,00 € 7,13 %	1 402 260,00 € 43,70 %	23 502,00 € 0,73 %	60 983,00 € 1,90 %	0,00 € 0,00 %	90 500,00 € 2,82 %	0,00 € 0,00 %	22 800,00 € 0,71 %	0,00 € 0,00 %	16 500,00 € 0,51 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																													
C1018-15-0007	Relogement dans le neuf avec minoration de	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	252 000,00 €	252 000,00 €	252 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	252 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	6
Sous total				0	0	0		252 000,00 €	252 000,00 €	252 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
21	Démolition de logements locatifs sociaux																													
Sous total																														
22	Recyclage de copropriétés dégradées																													
Sous total																														
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé																													
C1018-23-0019	Recyclage sur l'îlôt Calmette et Guérin	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	1	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	705 306,44 €	846 367,73 €	311 073,22 € 36,75 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	452 134,51 € 53,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	83 160,00 € 9,83 %	622 146,44 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	8
C1018-23-0020	Recyclage sur l'ilôt Coeur de Ville	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	8	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	1 152 697,18 €	1 383 236,62 €	543 316,09 € 39,28 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	773 855,53 € 55,95 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	66 065,00 € 4,78 %	1 086 632,18 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1 /	9
C1018-23-0023	Recyclage d'immeubles Place Perrin	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	37	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	5 269 167,57 €	6 323 001,09 €	2 379 011,79 € 37,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 432 845,30 € 54,29 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	511 144,00 € 8,08 %	4 758 023,57 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1 /	9
C1018-23-0144	Recyclage sur l'ilot Berny	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	57	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	8 331 155,23 €	9 987 591,83 €	3 949 838,12 € 39,55 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 606 274,72 € 56,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	431 478,99 € 4,32 %	7 899 676,24 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1 /	11
C1018-23-0145	Recyclage pour Passages	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	5	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	864 786,59 €	1 032 743,91 €	422 200,80 € 40,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	590 158,11 € 57,14 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	20 385,00 € 1,97 %	844 401,59 € 50,00 %	402 695,00 € 38,99 %	402 695,00 € 38,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2 /	7
Sous total				108	0	0		16 323 113,01 €	19 572 941,18 €	7 605 440,02 € 38,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	10 855 268,17 € 55,46 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 112 232,99 € 5,68 %		402 695,00 € 2,06 %	402 695,00 € 2,06 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
24	Aménagement d'ensemble																													
C1018-24-0033	Requalification complète de la place	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	1 288 483,96 €	1 546 180,74 €	450 969,39 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 095 211,35 € 70,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 288 483,96 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	2
C1018-24-0128	Aménagement de l'ilot Courdouan à Toulon	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	401 544,00 €	481 852,80 €	140 540,40 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	170 010,42 € 35,28 %	171 301,98 € 35,55 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	401 544,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
C1018-24-0129	Aménagement du Centre-Ville de La	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	3 803 118,15 €	4 563 741,84 €	1 304 716,92 € 28,59 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 015 116,89 € 44,15 %	931 940,66 € 20,42 %	311 967,37 € 6,84 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 803 118,15 € 34,31 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	9
C1018-24-0142	AMENAGEMENT ILOT COURDOUAN	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	VAR AMENAGEMENT DEVELOP 32915276300028	886 485,60 €	1 063 782,72 €	310 269,96 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	753 512,76 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	886 485,60 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
C1018-24-0143	AMENAGEMENT ILOT VISITATION	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	VAR AMENAGEMENT DEVELOP 32915276300028	1 126 794,24 €	1 352 153,09 €	394 377,98 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	957 775,11 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 126 794,24 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
Sous total				0	0	0		7 506 425,95 €	9 007 711,19 €	2 600 874,65 € 28,87 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 280 338,66 € 36,42 %	1 103 242,64 € 12,25 %	311 967,37 € 3,46 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 711 287,87 € 19,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
31	Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux																													
C1018-31-0154	Coton - rue François Villon, La	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	26	16	10	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	3 656 469,00 €	3 857 574,81 €	188 800,00 € 4,89 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	78 000,00 € 2,02 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 590 774,81 € 93,08 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 982 282,00 € 77,31 %	2 542 282,00 € 65,90 %	440 000,00 € 11,41 %	240 000,00 € 6,22 %	200 000,00 € 5,18 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0155	rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	9	6	3	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	1 326 922,00 €	1 399 902,72 €	51 600,00 € 3,69 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	27 000,00 € 1,93 %	32 310,00 € 2,31 %	54 000,00 € 3,86 %	1 234 992,72 € 88,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 012 606,00 € 72,33 %	922 606,00 € 65,91 %	90 000,00 € 6,43 %	66 000,00 € 4,71 %	24 000,00 € 1,71 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0156	10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	9	6	3	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	1 811 393,00 €	1 911 019,63 €	103 200,00 € 5,40 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	27 000,00 € 1,41 %	37 620,00 € 1,97 %	135 000,00 € 7,06 %	1 608 199,63 € 84,15 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 319 725,00 € 69,06 %	1 139 725,00 € 59,64 %	180 000,00 € 9,42 %	132 000,00 € 6,91 %	48 000,00 € 2,51 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0157	18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	3	2	1	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	720 163,00 €	759 771,98 €	34 400,00 € 4,53 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 15,79 %	9 000,00 € 1,18 %	12 540,00 € 1,65 %	45 000,00 € 5,92 %	538 831,98 € 70,92 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	423 371,00 € 55,72 %	363 371,00 € 47,83 %	60 000,00 € 7,90 %	44 000,00 € 5,79 %	16 000,00 € 2,11 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0158	28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	6	4	2	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	894 608,00 €	943 811,44 €	64 160,00 € 6,80 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 12,71 %	18 000,00 € 1,91 %	17 310,00 € 1,83 %	90 000,00 € 9,54 %	634 341,44 € 67,21 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	490 995,00 € 52,02 %	376 995,00 € 39,94 %	114 000,00 € 12,08 %	88 000,00 € 9,32 %	26 000,00 € 2,75 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0159	36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	2	2	0	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	326 452,00 €	344 406,87 €	34 400,00 € 9,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 000,00 € 1,74 %	12 540,00 € 3,64 %	30 000,00 € 8,71 %	261 466,87 € 75,92 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	208 403,00 € 60,51 %	164 403,00 € 47,74 %	44 000,00 € 12,78 %	44 000,00 € 12,78 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0164	Construction de 15 logements - Gasquet	NPR	QP083009 TOULON 83137	15	4	11	TOULON HABITAT MEDITERRAN 27830001700029	2 206 635,00 €	2 327 999,93 €	47 200,00 € 2,03 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	45 000,00 € 1,93 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 235 799,93 € 96,04 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 810 000,00 € 77,75 %	1 530 000,00 € 65,72 %	280 000,00 € 12,03 %	60 000,00 € 2,58 %	220 000,00 € 9,45 %	2022 S2 /	6
C1018-31-0165	Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS Mûrier	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	26	21	5	TOULON HABITAT MEDITERRAN 27830001700029	4 066 350,52 €	4 289 999,80 €	247 800,00 € 5,78 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	78 000,00 € 1,82 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 964 199,80 € 92,41 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 505 000,00 € 58,39 %	2 090 000,00 € 48,72 %	415 000,00 € 9,67 %	315 000,00 € 7,34 %	100 000,00 € 2,33 %	2023 S1 /	7
Sous total				96	61	35		15 008 992,52 €	15 834 487,18 €	771 560,00 € 4,87 %	0,00 € 0,00 %	240 000,00 € 1,52 %	288 000,00 € 1,82 %	112 320,00 € 0,71 %	354 000,00 € 2,24 %	14 068 607,18 € 88,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		10 752 382,00 € 67,90 %	9 129 382,00 € 57,66 %	1 623 000,00 € 10,25 %	989 000,00 € 6,25 %	634 000,00 € 4,00 %		
32	Production d'une offre de logement temporaire																													

Sous total																													
33	Requalification de logements locatifs sociaux																												
C1018-33-0127	TOULON REQUALIFICATION LA	NPR	QP083016 TOULON 83137	32	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOB 06080477000075	1 438 000,00 €	1 517 090,00 €	223 600,00 € 14,74 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	200 000,00 € 13,18 %	192 000,00 € 12,66 %	901 490,00 € 59,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 118 000,00 € 20,00 %	825 635,00 € 54,42 %	186 435,00 € 12,29 %	639 200,00 € 42,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	8
Sous total				32	0	0		1 438 000,00 €	1 517 090,00 €	223 600,00 € 14,74 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	200 000,00 € 13,18 %	192 000,00 € 12,66 %	901 490,00 € 59,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		825 635,00 € 54,42 %	186 435,00 € 12,29 %	639 200,00 € 42,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
34	Résidentialisation de logements																												
C1018-34-0150	RESIDENTIALISATION DE LA VISITATION	NPR	QP083016 TOULON 83137	64	0	0	TOULON HABITAT MEDITERRAN 27830001700029	580 750,00 €	612 691,25 €	232 300,00 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	380 391,25 € 62,09 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	580 750,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	2
Sous total				64	0	0		580 750,00 €	612 691,25 €	232 300,00 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	380 391,25 € 62,09 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																												
Sous total																													
36	Accession à la propriété																												
C1018-36-0090	Accession à la propriété au 28-30 Rue	NPR	QP083016 TOULON 83137	5	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	1 818 000,00 €	1 917 990,00 €	50 000,00 € 2,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 867 990,00 € 97,39 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2	7
Sous total				5	0	0		1 818 000,00 €	1 917 990,00 €	50 000,00 € 2,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 867 990,00 € 97,39 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
37	Equipements publics de proximité																												
C1018-37-0014	Création d'une médiathèque	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	3 015 500,00 €	3 618 600,02 €	904 650,00 € 25,00 %	0,00 € 0,00 %	1 658 525,02 € 45,83 %	0,00 € 0,00 %	452 325,00 € 12,50 %	603 100,00 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 015 500,00 € 30,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2	6
C1018-37-0015	Création d'une crèche municipale de 10	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	303 030,30 €	363 636,36 €	100 000,00 € 27,50 %	0,00 € 0,00 %	157 575,21 € 43,33 %	0,00 € 0,00 %	45 454,55 € 12,50 %	60 606,60 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	303 030,30 € 33,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2	6
C1018-37-0016	Aménagement Centre Social	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	1 400 000,00 €	1 680 000,00 €	498 477,85 € 29,67 %	0,00 € 0,00 %	901 522,15 € 53,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	280 000,00 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 400 000,00 € 35,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1	5
C1018-37-0146	Création de locaux associatifs Rue Garibaldi	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	COMMUNE DE TOULON 21830137200015	899 388,00 €	1 077 563,52 €	224 847,00 € 20,87 %	0,00 € 0,00 %	403 022,92 € 37,40 %	0,00 € 0,00 %	269 816,00 € 25,04 %	179 877,60 € 16,69 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	899 388,00 € 25,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1	6
Sous total				0	0	0		5 617 918,30 €	6 739 799,90 €	1 727 974,85 € 25,64 %	0,00 € 0,00 %	3 120 645,30 € 46,30 %	0,00 € 0,00 %	767 595,55 € 11,39 %	1 123 584,20 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
38	Immobilier à vocation économique																												
C1018-38-0091	SECTEUR COEUR DE VILLE -	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	2 984 535,09 €	3 581 442,10 €	559 137,22 € 15,61 %	0,00 € 0,00 %	1 813 404,88 € 50,63 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 208 900,00 € 33,75 %	1 775 635,09 € 31,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1	10
C1018-38-0092	SECTEUR COURS LOUIS BLANC -	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	1 219 211,08 €	1 463 053,29 €	217 312,01 € 14,85 %	0,00 € 0,00 %	716 641,28 € 48,98 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	529 100,00 € 36,16 %	690 111,08 € 31,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1	10
C1018-38-0093	SECTEUR PERRIN - REHABILITATION	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	1 066 080,95 €	1 279 297,13 €	212 736,54 € 16,63 %	0,00 € 0,00 %	676 060,59 € 52,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	390 500,00 € 30,52 %	675 580,95 € 31,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1	10
C1018-38-0140	RUE COURDOUAN - REHAB LOCAUX	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	VAR AMENAGEMENT DEVELOP 32915276300028	4 538 404,00 €	5 446 084,80 €	1 322 791,40 € 24,29 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 364 293,40 € 0,00 %	759 000,00 € 13,94 %	3 779 404,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	8
C1018-38-0141	RUE GARIBALDI - REHAB. LOCAUX	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	VAR AMENAGEMENT DEVELOP 32915276300028	725 500,00 €	870 600,00 €	215 285,00 € 24,73 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	544 915,00 € 0,00 %	110 400,00 € 12,68 %	615 100,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	8
Sous total				0	0	0		10 533 731,12 €	12 640 477,32 €	2 527 262,17 € 19,99 %	0,00 € 0,00 %	3 206 106,75 € 25,36 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 909 208,40 € 30,93 %	2 997 900,00 € 23,72 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
39	Autres investissements																												
Sous total																													
41	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INGÉNIERIE																												
Sous total																													
42	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS																												
Sous total																													
Total général				305	61	35		62 022 680,90 €	71 303 938,02 €	17 354 336,69 € 24,34 %	0,00 € 0,00 %	6 795 632,05 € 9,53 %	18 074 248,08 € 25,35 %	2 206 660,19 € 3,09 %	2 042 534,57 € 2,86 %	14 970 097,18 € 20,99 %	90 500,00 € 0,13 %	0,00 € 0,00 %	22 800,00 € 0,03 %	0,00 € 0,00 %	5 636 996,27 € 7,91 %	4 110 132,99 € 5,76 %		11 980 712,00 € 16,80 %	9 718 512,00 € 13,63 %	2 262 200,00 € 3,17 %	989 000,00 € 1,39 %	634 000,00 € 0,89 %		

	Dépenses à financer		RESSOUCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	50 000,00 € 0,00 %	60 000,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	27 000,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	16 500,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	16 500,00 € 27,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
TOTAL NPNRU	61 972 680,90 € 100,00 %	71 243 938,02 € 100,00 %	17 354 336,69 € 28,01 %	0,00 € 0,00 %	6 768 632,05 € 10,92 %	18 074 248,08 € 29,17 %	2 206 660,19 € 3,56 %	2 042 534,57 € 3,30 %	14 970 097,18 € 24,16 %	74 000,00 € 0,12 %	0,00 € 0,00 %	22 800,00 € 0,04 %	0,00 € 0,00 %	5 620 496,27 € 7,89 %	4 110 132,99 € 5,77 %	11 980 712,00 € 16,82 %	9 718 512,00 € 13,64 %	2 262 200,00 € 3,18 %	989 000,00 € 1,39 %	634 000,00 € 0,89 %
DONT NATIONALE	760 000,00 € 1,23 %	846 000,00 € 1,19 %	350 000,00 € 2,02 %	0,00 € 0,00 %	92 250,00 € 1,36 %	403 750,00 € 2,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
DONT REGIONALE	61 212 680,90 € 98,77 %	70 397 938,02 € 98,81 %	17 004 336,69 € 97,98 %	0,00 € 0,00 %	6 676 382,05 € 98,64 %	17 670 498,08 € 97,77 %	2 206 660,19 € 100,00 %	2 042 534,57 € 100,00 %	14 970 097,18 € 100,00 %	74 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	22 800,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	5 620 496,27 € 7,98 %	4 110 132,99 € 5,84 %	11 980 712,00 € 17,02 %	9 718 512,00 € 13,81 %	2 262 200,00 € 3,21 %	989 000,00 € 1,40 %	634 000,00 € 0,90 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
DONT PIA	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %

FICHE OPERATION

07/10/2021

Contrat :

C1018-14-0002 Etudes Expertises

24332 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0002		A18-6083009-14-0002-001
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Etudes Expertises
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

	Commentaires

S2	2022	4

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

07/10/2021

Contrat :

C1018-14-0003 Moyens d'accompagnement des projets (OPCU)

24333 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0003		A18-6083009-14-0002-002
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Moyens d'accompagnement des projets (OPCU)
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

	Commentaires

S1	2023	6

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

11/10/2021

Contrat :

C1018-14-0005 Participation citoyenne et actions de coconstruction

24335 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0005		A18-6083009-14-0001-002
	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER		Participation citoyenne et actions de coconstruction
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

	Commentaires

S1	2022	6

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

12/10/2021

Contrat :

C1018-14-0130 AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0130		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083015 - Sainte Musse	83000 - TOULON	Sainte Musse

	Commentaires

S1	2017	7

Taux max NPNRU	42,50 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

08/10/2021

Contrat :

C1018-14-0131 AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0131		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
	83000 - TOULON	Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer

	Commentaires

S1	2017	7

Taux max NPNRU	37,61 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

12/10/2021

Contrat :

C1018-14-0132 Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0132		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083015 - Sainte Musse	83000 - TOULON	Sainte Musse

	Commentaires

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

08/10/2021

Contrat :

C1018-14-0133 Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0133		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
	83000 - TOULON	Centre-Ville Toulon et Lagoubran

	Commentaires

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

12/10/2021

Contrat :

C1018-14-0135 Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0135		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083015 - Sainte Musse	83000 - TOULON	Sainte-Musse

	Commentaires

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

08/10/2021

Contrat :

C1018-14-0136 Equipe projet OIR TPM (1 ETP)

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0136		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Equipe projet OIR TPM (1 ETP)
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
	83500 - LA SEYNE SUR MER	Centres-Villes Toulon et La Seyne

	Commentaires

S1	2017	3

Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

14/10/2021

Contrat :

C1018-14-0147 AMO Communication et concertation OIR Toulon

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0147		
	21830137200015 COMMUNE DE TOULON		AMO Communication et concertation OIR Toulon
	14 - Etudes et conduite de projet		
QPV de rattachement			
	83000 - TOULON		QPV Centre Ville et Lagoubran

	Commentaires

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

15/10/2021

Contrat :

C1018-14-0151 Equipe projet OIN Sainte Musse (1 ETP)

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0151		
	21830137200015 COMMUNE DE TOULON		Equipe projet OIN Sainte Musse (1 ETP)
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083015 - Sainte Musse	83000 - TOULON	QPV Sainte Musse

	Commentaires

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

07/10/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0152		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Centre-Ville Toulon

	Commentaires

S2	2021	8

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

11/10/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0153		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		
	14 - Etudes et conduite de projet		

Etude AMO

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Centre-Ville

	Commentaires

S2	2022	6

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0019		A18-6083009-23-0002-008
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		

QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

	Commentaires

S2	2021	8

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0020		A18-6083009-23-0002-003
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Ilot Coeur de Ville

	Commentaires

S1	2024	9

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-23-0023 Recyclage d'immeubles Place Perrin

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0023		A18-6083009-23-0002-006
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Recyclage d'immeubles Place Perrin

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Ilot Perrin

	Commentaires

S1	2024	9

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-23-0144 Recyclage sur l'ilot Berny

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0144		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Recyclage sur l'ilot Berny

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Berny

	Commentaires

S1	2024	11

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-23-0145 Recyclage pour Passages

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0145		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Recyclage pour Passages

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Rue d'Alsace et Cours Louis Blanc (hors 30 cours Louis blanc)

	Commentaires

S2	2023	7

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

11/10/2021

Contrat :

24387 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0033		A18-6083009-24-0001-005
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Secteur Loro

	Commentaires

S1	2020	2

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

09/11/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0128		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Ilot Courdouan

	Commentaires

S1	2023	8

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

09/11/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0129		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Centre-Ville QPV

	Commentaires

S1	2023	9

Taux max NPNRU	34,31 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-24-0142 AMENAGEMENT ILOT COURDOUAN

1 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0142		
	32915276300028 VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT SAEM VAD		AMENAGEMENT ILOT COURDOUAN

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	ILOT COURDOUAN

	Commentaires

S1	2023	8

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-24-0143 AMENAGEMENT ILOT VISITATION

1 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0143		
	32915276300028 VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT SAEM VAD		AMENAGEMENT ILOT VISITATION

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	ILOT VISITATION

	Commentaires

S1	2023	8

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0154 Coton - rue François Villon, La Seyne-sur-Mer, CN, hors QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0154	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Coton - rue François Villon, La Seyne-sur-Mer, CN, hors QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de construction neuve de 26 logements (16 PLAI et 10 PLUS) située hors QPV à proximité du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.
L'opération se situe sur un axe central, à proximité des transports, équipements, services et commerces.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	rue François Villon - parcelle AL 187

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	26
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	10	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	16
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**7**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	200 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	240 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	188 800,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0155 rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0155	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de construction neuve de 9 logements (6 PLAI et 3 PLUS) située dans l'îlot Calmette et Guérin, en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	rue Beaussier (Laurent)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	9
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	3	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	6
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**3**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	24 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	66 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	51 600,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0156 10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0156	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'acquisition-amélioration de 2 immeubles regroupés (liaison existante) constitués de 9 logements (6 PLAI et 3 PLUS) située dans l'îlot Calmette et Guérin en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.
Les 2 immeubles sont actuellement entièrement vacants.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	10-12 rue d'Alsace

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	9
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	3	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	6
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**3**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	48 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	132 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	103 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0157 18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0157	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'acquisition-amélioration de 3 logements (2 PLAI et 1 PLUS) située dans l'îlot Calmette et Guérin en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération comprend également la création d'un passage au RDC facilitant les circulations en mode doux entre le coeur de l'îlot Calmette et Guérin et le centre ancien.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.
L'immeuble est actuellement entièrement vacant.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	18 rue d'Alsace

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	3
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	1	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	2
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**2**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	16 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	44 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	34 400,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0158 28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0158	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'acquisition-amélioration de 6 logements (4 PLAI et 2 PLUS) située dans l'îlot Calmette et Guérin en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération comprend également la création d'un passage au RDC facilitant les circulations en mode doux entre le coeur de l'îlot Calmette et Guérin et le centre ancien.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.
Les 2 immeubles sont actuellement entièrement vacants.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	28-30 rue d'Alsace

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	6
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	2	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	4
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**2**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	26 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	88 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	64 160,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0159 36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0159	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'acquisition-amélioration de 2 logements (2 PLAI) située dans l'îlot Calmette et Guérin en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.
L'immeuble est actuellement entièrement vacant.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	36 rue d'Alsace

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	2
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS		**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	2
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**1**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	44 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	34 400,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

06/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0164 Construction de 15 logements - Gasquet

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0164	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27830001700029 TOULON HABITAT MEDITERRANEE	**Intitulé de l'opération**	Construction de 15 logements - Gasquet
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Construction neuve de 15 logements

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP083009 - Centre Ville	83000 - TOULON	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	15
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	11	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	4
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**1**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	6
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	220 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	60 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	47 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

06/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0165 Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS Mûrier

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0165	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27830001700029 TOULON HABITAT MEDITERRANEE	**Intitulé de l'opération**	Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS Mûrier
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS - Mûrier

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	26
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	5	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	21
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**3**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	7
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	100 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	315 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	247 800,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

12/10/2021

Contrat :

C1018-33-0127 TOULON REQUALIFICATION LA VISITATION

1 Statut : Contractualisation

	C1018-33-0127		
	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE		TOULON REQUALIFICATION LA VISITATION
	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	RUE DES REMPARTS

	Commentaires

S1	2022	8

Taux max NPNRU	20,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

13/10/2021

Contrat :

C1018-34-0150 RESIDENTIALISATION DE LA VISITATION

1 Statut : Contractualisation

	C1018-34-0150		
	27830001700029 TOULON HABITAT MEDITERRANEE		RESIDENTIALISATION DE LA VISITATION

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Quartier de la Visitation

	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

	Commentaires

S1	2022	2

Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

08/10/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-36-0090		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Courdouan

	5		

	Commentaires

S2	2023	7

Subvention ANRU NPNRU

FICHE OPERATION

09/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-37-0016 Aménagement Centre Social

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-37-0016	**N° IDTOP (AGORA)**	A18-6083009-37-0001-003
Maitre d'ouvrage (MO)	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER	**Intitulé de l'opération**	Aménagement Centre Social
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le centre social : deuxième équipement structurant du projet d'équipement du NPNRU, s'implantera dans un bâti communal historique situé aux abords de l'aménagement de la place Germain Loro, face au parvis créé. Il répond à une demande prégnante due à l'absence de ce type de structure sur le centre-ville. En effet la précarité croissante des ménages vivant et accueillis au centre-ville, les forts taux de rotation dans des logements souvent petits et peu confortables, la forte présence des petits ménages viennent accroître la difficulté de constituer un réseau social. Ainsi, la présence de cet équipement permettra non seulement de répondre à un ensemble de besoins des familles mais aussi de renforcer le tissu social dans une dynamique fédératrice. La maison de la jeunesse y est déjà implantée au rez de chaussée et aura des interactions avec les activités « jeunes» du centre social. Le projet de centre social proposera une intervention auprès des familles et de toutes les générations pour fédérer la thématique sociale auprès des habitants du centre-ville. Le nouveau centre social devra accueillir les familles du QPV mais aussi l'ensemble des habitants du centre-ville.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2024	5
Date de prise en compte des dépenses	25/06/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 400 000,00 €
Taux max NPNRU	35,61 %
Subvention ANRU NPNRU	498 477,85 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

14/10/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-37-0146		
	21830137200015 COMMUNE DE TOULON		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	rue Garibaldi

	Commentaires

S1	2023	6

Taux max NPNRU	25,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

FICHE OPERATION

09/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-38-0091 SECTEUR COEUR DE VILLE - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-38-0091	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER	**Intitulé de l'opération**	SECTEUR COEUR DE VILLE - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet commercial, dans le cadre du NPNRU, consiste à avoir une démarche politique pro-active, développer les fonctions de centralité et engager le redimensionnement du tissu commercial afin d'attirer une nouvelle clientèle avec des locaux et une offre adaptés.
Il comprend des actions sur la vacance importante actuelle et le turn over, sur « une boucle marchande piétonne » que l'on nomme également le "triangle stratégique" privilégié, lisible et accessible ; véritable périmètre stratégique, recentré en cœur de ville reliant les 3 places emblématiques (place M.Esprit/ place Perrin et la place Laïk) Ce secteur recouvre les rues du coeur de ville dont la rue C.Hugues, rue Lagane, rue B.Paul, rue Franchipani etc).
Ce parcours accompagne la dynamique urbaine en s'appuyant sur les points forts de la commune (la façade du port qui constitue « une vitrine attractive, incitative » invitant à pénétrer dans le centre ancien pour rejoindre naturellement le Cours L.Blanc en passant par les voies et places stratégiques). Les requalifications des espaces publics accompagnent cette stratégie.
Le futur concessionnaire traitera ce volet en lien avec la Métropole, la commune de la Seyne sur Mer, l'EPF-PACA ainsi que l'EPARECA. Il assurera la coordination et sera garant de la cohérence des actions des différents volets et acteurs impliqués.
Les interventions consisteront à impulser une dynamique collective, agir sur les unités vacantes, définir les emplacements stratégiques, agir en matière de maîtrise foncière des Rdc, redimensionner les surfaces (pour de plus grandes par exemples), faire évoluer l'offre en définissant les secteurs d'activités, relocaliser des commerces…
Ce secteur, dans le cadre du projet urbain de la Seyne sur Mer, est stratégique, constituant un réseau structurant marchand
La rue C.Hugues, réelle pénétrante dans le centre ville depuis la quai S.Fabre est une rue piétonne animée par divers commerces rejoignant le Cours Louis Blanc animé par le Marché et divers commerces. La rue Lagane constitue quant à elle une pénétrante à valoriser depuis le quai Saturnin Fabre vers le coeur de ville pour rejoindre la place de l'Église. Elle croise la rue B.Paul et Franchipani. Ces dernières sont des rues animées par des commerces reliant la place Perrin au Sud, la place M.Esprit au Nord et croisent la rue C.Hugues ainsi que la rue Lagane.
La rue B.Paul est dotée d'un cordon végétal sur le thème de la nature en ville incitant à y déambuler pour s'ouvrir sur la place Perrin lieu où commerces et terrasses cohabitent.
La rue B. Paul fait partie d'un réseau structurant marchand que le projet urbain va renforcer. Aussi une réhabilitation d'un local de cette rue va permettre d'accompagner la dynamique du secteur.
La requalification de l'îlot Cœur de Ville va permettre de créer un cœur d'îlot piéton marchand et de redimensionner le Rdc d'immeubles pour créer des surfaces commerciales plus grandes aujourd'hui inexistantes en hyper centre et donc accueillir une offre nouvelle.
La réhabilitation de locaux dans ces rues permet d'accompagner la dynamique et restructuration de ce secteur.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	10
Date de prise en compte des dépenses	25/06/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 775 635,09 €
Taux max NPNRU	31,49 %
Subvention ANRU NPNRU	559 137,22 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

09/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-38-0092 SECTEUR COURS LOUIS BLANC - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-38-0092	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER	**Intitulé de l'opération**	SECTEUR COURS LOUIS BLANC - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet commercial, dans le cadre du NPNRU, consiste à avoir une démarche politique pro-active, développer les fonctions de centralité et engager le redimensionnement du tissu commercial afin d'attirer une nouvelle clientèle avec des locaux et une offre adaptés.
Il comprend des actions sur la vacance importante actuelle et le turn over, sur « une boucle marchande piétonne » que l'on nomme également le "triangle stratégique" privilégié, lisible et accessible ; véritable périmètre stratégique, recentré en cœur de ville reliant les 3 places emblématiques (place M.Esprit/ place Perrin et la place Laïk) Ce secteur recouvre les rues du coeur de ville dont la rue C.Hugues, rue Lagane, rue B.Paul, rue Franchipani etc.
Ce parcours accompagne la dynamique urbaine en s'appuyant sur les points forts de la commune (la façade du port qui constitue « une vitrine attractive, incitative » invitant à pénétrer dans le centre ancien pour rejoindre naturellement le Cours L.Blanc en passant par les voies et places stratégiques). Les requalifications des espaces publics accompagnent cette stratégie.
Le futur concessionnaire traitera ce volet en lien avec la Métropole, la commune de la Seyne sur Mer, l'EPF-PACA ainsi que l'EPARECA. Il assurera la coordination et sera garant de la cohérence des actions des différents volets et acteurs impliqués.
Les interventions consisteront à impulser une dynamique collective, agir sur les unités vacantes, définir les emplacements stratégiques, agir en matière de maîtrise foncière des Rdc, redimensionner les surfaces (pour de plus grandes par exemples), faire évoluer l'offre en définissant les secteurs d'activités, relocaliser des commerces…
Le Cours Louis Blanc fait partie du "triangle commercial" dynanmique du centre ville. Au delà des commerces existants il accueille le marché provençal forain qui apporte une animation supplémentaire draînant des flux piétoniiers. Ce cours fait partie du futur secteur à piétoniser. Le cours relie la place G.LORO qui est le point d'entrée Ouest du centre ville et qui bénéficie d'une opération pré conventionnée et rejoint la place Laïk de laquelle part la rue C.Hugues notamment. Il est nécessaire de conforter la dynamique commerciale sur ce secteur qui est en perte de vitesse, car elle permet de draîner les flux vers le coeur de ville.
Ce secteur est doté de commerces divers. Une réhabilitation des locaux commerciaux permettra de conforter la dynamique du secteur.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	10
Date de prise en compte des dépenses	25/06/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	690 111,08 €
Taux max NPNRU	31,49 %
Subvention ANRU NPNRU	217 312,01 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

09/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-38-0093 SECTEUR PERRIN - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-38-0093	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER	**Intitulé de l'opération**	SECTEUR PERRIN - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet commercial, dans le cadre du NPNRU, consiste à avoir une démarche politique pro-active, développer les fonctions de centralité et engager le redimensionnement du tissu commercial afin d'attirer une nouvelle clientèle avec des locaux et une offre adaptés.
Il comprend des actions sur la vacance importante actuelle et le turn over, sur « une boucle marchande piétonne » que l'on nomme également le "triangle stratégique" privilégié, lisible et accessible ; véritable périmètre stratégique, recentré en cœur de ville reliant les 3 places emblématiques (place M.Esprit/ place Perrin et la place Laïk) Ce secteur recouvre les rues du coeur de ville dont la rue C.Hugues, rue Lagane, rue B.Paul, rue Franchipani etc.
Ce parcours accompagne la dynamique urbaine en s'appuyant sur les points forts de la commune (la façade du port qui constitue « une vitrine attractive, incitative » invitant à pénétrer dans le centre ancien pour rejoindre naturellement le Cours L.Blanc en passant par les voies et places stratégiques). Les requalifications des espaces publics accompagnent cette stratégie.
Le futur concessionnaire traitera ce volet en lien avec la Métropole, la commune de la Seyne sur Mer, l'EPF-PACA ainsi que l'EPARECA. Il assurera la coordination et sera garant de la cohérence des actions des différents volets et acteurs impliqués.
Les interventions consisteront à impulser une dynamique collective, agir sur les unités vacantes, définir les emplacements stratégiques, agir en matière de maîtrise foncière des Rdc, redimensionner les surfaces (pour de plus grandes par exemples), faire évoluer l'offre en définissant les secteurs d'activités, relocaliser des commerces…
La rue Berny, dans le prolongement de la rue d'Alsace, est vouée à être piétonisée, fait partie d'un secteur qui sera réhabilité au niveau de l'Habitat et est située au Sud de la place Perrin (place emblématique du coeur de ville.
La place Perrin est une place emblématique dont la vocation est liée à la culture et à l'art, pour se faire il est nécessaire de pouvoir intervenir sur certains locaux afin de conforter l'identité du secteur.
La rue Franchipani et B.Paul dotées de commerces et d'animation se rejoignent naturellement vers la place Perrin.
Ces rues sont dotées de commerces divers à valoriser pour conforter la dynamique du secteur.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	10
Date de prise en compte des dépenses	25/06/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	675 580,95 €
Taux max NPNRU	31,49 %
Subvention ANRU NPNRU	212 736,54 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

14/10/2021

Contrat :

C1018-38-0141 RUE GARIBALDI - REHAB. LOCAUX COMMERCIAUX

1 Statut : Contractualisation

	C1018-38-0141		
	32915276300028 VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT SAEM VAD		RUE GARIBALDI - REHAB. LOCAUX COMMERCIAUX

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	RUE GARIBALDI

	Commentaires

S1	2022	8

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

OPAH-RU

Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

Centre-ville de La Seyne-sur-mer

2019 - 2024

La présente convention est établie :

Entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par M. Hubert FALCO, son Président

la Ville de la Seyne sur mer , représentée par M Marc Vuillemot, maire de la Seyne, vice-président de MTPM

l'État, représenté par M. le préfet du département du Var, M. Jean-Luc VIDELAINE,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par M. Jean-Luc VIDELAINE, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»,

Le Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur, représenté par Monsieur Renaud MUSELIER, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Régional n°18-1026 en date du 14 décembre 2018 ci-après dénommé la Région,

et Action Logement Groupe, association régie par la loi du 1er 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, représentée par Monsieur Philippe HONORE et Madame Martine CORSO, respectivement Président et Vice-présidente du Comité Régional d'Action Logement en Provence Alpes Côte d'Azur-Corse 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 la circulaire du 17 novembre 2015 visant la mise en œuvre d'un Pôle de lutte contre l'habitat indigne,

Vu le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Var, adopté par le conseil départemental le 26 octobre 2016, et signé par le conseil département du Var et l'État le 17 novembre 2016,

Vu le règlement financier du Conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur, en date du 16 décembre 2016.

Vu la délibération n°2016-1091 du Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 16 décembre 2016 approuvant les critères d'intervention de la Région en matière d'habitat,

Vu le transfert de compétence en matière d'amélioration de l'Habitat intervenu dans le cadre de la création de la Métropole ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité MétropleToulon Provence Méditerranée maître d'ouvrage de l'opération, en date du 23 novembre 2018 autorisant la signature de la présente convention,

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, en date du 16 octobre 2018,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région

Vu la signature de la convention entre l'Anah et l'UESL Action Logement en date du 15 février 2015 en application de l'article L.313-3 du code de la construction de l'habitation et de son avenant n°1,

Vu la convention du 2 décembre 2014 passée entre l'UESL Action Logement et l'État pour la période 2015-2019,

Vu la signature de la convention entre Action Logement et l'Anah le 17 octobre 2016 visant à faciliter l'accès des ménages en situation de précarité du parc privé,

Vu la délibération n°Del/19/011 du Conseil Municipal de la commune en date du 16 janvier 2019

Vu la mise à disposition du public du projet de la convention d'OPAH-RU du 28 novembre 2018 au 28 décembre 2018 à la Maison de l'Habitat, 1 rue république à la Seyne sur mer en application de l'article L.303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule 7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 17
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 17
1.1. Dénomination de l'opération 17
1.2. Périmètre et champs d'intervention 17
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 19
Article 2 – Enjeux 19
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération 23
Article 3 – Volets d'action 23
3.1. Volet urbain 25
3.2. Volet foncier 27
3.3. Volet immobilier 28
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 33
3.5. Volet Opérations de Restauration Immobilière (ORI) 37
3.6. Volet copropriétés 41
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 44
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 45
3.8 Volet social 46
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 49
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. 53
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 53
5.1. Financements de l'Anah 53
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 53
5.3. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur 54
5.4. Financements de la Ville 56
5.4. Financements d'Action Logement 56
Article 6 – Engagements complémentaires 58
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. 58
Article 7 – Conduite de l'opération 58
7.1. Pilotage de l'opération 58
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 58
7.1.2. Instances de pilotage 59
7.2. Suivi-animation de l'opération 60
7.2.1. Équipe de suivi-animation 60
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 60
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 64
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 64
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 64
7.3.2. Bilans et évaluation finale 65
Chapitre VI – Communication. 67
Article 8 - Communication 67
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 68
Article 9 - Durée de la convention 68
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 68
Article 11 – Transmission de la convention 69
Annexes 70
Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des rues du périmètre 70
Annexe 2. Liste des copropriétés ciblées 79
Liste des copropriétés dégradées 79

Liste des copropriétés fragiles 80
Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) 83
Pour les propriétaires bailleurs 83
Pour les propriétaires occupants 83
Pour les travaux parties communes, immeubles en monopropriété ou copropriété - Aide au syndicat des copropriétaires, aides mixtes ou aides individuelles 85

Préambule

> Les données de cadrage socio-démographiques

Le Quartier Politique de la Ville (QPV) du centre-ville de La Seyne compte 3 080 habitants, chiffre en légère baisse par rapport à 2010[1].

La population du centre-ville est jeune, avec 20,8% des habitants âgés de 15 à 29 ans (16,4% à La Seyne-sur-Mer) et composée de petits ménages – 47% de ménages d'une personne (contre 34,8% à La Seyne-sur-Mer) – avec en moyenne 1,89 personne/ménage en 2014 (contre 2,17 à La Seyne-sur-Mer).

Les ménages familiaux ne représentent que 28,9% contre 34,5% à l'échelle communale. A souligner une légère progression de la part des grands ménages entre 2009 et 2015 : passage de 9,6 à 11,3% des familles de 4 personnes ou plus.

La rotation des habitants est importante dans le centre-ville : plus de la moitié des ménages sont installés depuis moins de 4 ans. Cela s'explique notamment du fait de la prédominance de petits logements locatifs, ne permettant pas la permanence à long terme des habitants.

Les employés et ouvriers représentent 61% des actifs en centre-ville, contre 54% à La Seyne-sur-Mer. A l'inverse, les cadres supérieurs et professions intermédiaires sont peu représentés.

La part des emplois « stables » (CDI ou fonction publique) est elle-même inférieure de 6 points en centre-ville qu'à La Seyne-sur-Mer.

44,5% des ménages du centre-ville vivent en dessous du seuil de pauvreté[2]. Le taux de pauvreté est quasiment le double que celui observé sur la Métropole Toulon Provence Méditerranée : près d'1/3 des résidents de l'IRIS Centre-ville Peyron est sous le taux de pauvreté (contre 19% Ville ; 16,8% TPM). Les ménages les plus vulnérables (sous le seuil de pauvreté) sont constitués de célibataires et divorcés, ainsi que des personnes en âge de travailler (25-59 ans).

Comme spécifié dans l'étude Citadia, les chiffres varient selon les sources.

Selon les données Filocom, le centre-ville compte 3448 logements en 2015, en légère progression par rapport à 2009 (+2%). Cette progression reste bien inférieure à la croissance varoise (+6% entre 2009 et 2014), et surtout à celle de La Seyne (+12%). Cela peut s'expliquer par la faible part de programmes neufs sur le centre ancien.

Selon les données Filocom, la part des résidences principales représentent 77% du parc de logements en 2015, et les logements vacants 18,5%.

A la différence du reste de la commune de La Seyne-sur-Mer et du Var, le centre-ville connaît une dynamique de diminution du nombre de résidences principales (-3% entre 2009 et 2015, soit une baisse de 89 résidences principales).

Les résidences secondaires ne représentent que 4,5% pouvant illustrer un attrait touristique et de villégiature du centre-ville limité.

Avec 638 logements vacants en 2015, le centre-ville compte un taux de vacance de 18,5%. Cette situation s'est accentuée depuis 2009, avec une hausse de 44%, soit 195 logements supplémentaires.

La situation de la vacance en centre-ville est préoccupante, puisqu'il s'agit d'une situation qui s'installe dans la durée : 16,7% de logements vacants depuis plus de 4 ans. Les logements vacants depuis plus de 10 ans (26 logements) sont généralement hors marché (obsolète ou dégradé). 530 logements vacants le sont depuis moins de 4 ans, soit 83% du parc de logements vacants. Pouvant être à l'origine de cette rotation, les temps d'écoulement de l'offre abondante de logements construits récemment.

1 3 220 habitants en 2010 selon INSEE

2 Source : Filocom

> Le contexte et les enjeux du lancement d'un nouveau dispositif sur le centre-ville

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer fait l'objet d'une politique de réhabilitation depuis la fin des années 1980. Entre 1988 et 2001, trois OPAH classiques ont été lancées, avec des opérations ponctuelles de requalification d'espaces extérieurs. Suite à une étude pré-opérationnelle menée en 2003, la commune a mis en place une intervention globale de requalification et de redynamisation du centre-ville, au travers d'une Convention Publique d'Aménagement (CPA) de Renouvellement Urbain de 2004 à 2013 et d'une première OPAH Renouvellement Urbain (2007-2012).

Les objectifs de ce premier dispositif étaient ambitieux et n'ont pas été atteints. D'un point de vue qualitatif, l'opération a touché les cas les plus lourds d'insalubrité et a produit un taux important de logements conventionnés et intermédiaires. Au-delà du calibrage des objectifs, des difficultés de mobilisations des propriétaires occupants ont été identifiés au cours de cette OPAH RU : du fait de revenus trop élevés ou d'une mobilisation préalable du PTZ (condition de refus). Un enjeu de renforcement de l'effort aux propriétaires occupants, hors subventions de l'Anah, s'avérait nécessaire. De façon plus générale, l'enjeu sur le centre-ville était bien de poursuivre l'action d'envergure sur son centre pour inverser la tendance à la paupérisation des populations et une dégradation structurelle du bâti, en impulsant une dynamique de renouveau et se raccrocher aux grands projets de requalification urbaine.

Une deuxième OPAH-RU a vu le jour en 2012 intégrant les nouvelles priorités de l'Anah et priorisant son action sur le renouvellement urbain, par des opérations d'aménagement et de recomposition d'îlots insalubres identifiés. Cette deuxième OPAH RU prévoyait ainsi la mise en œuvre d'une ou plusieurs Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur des îlots ou des immeubles ciblés qui n'ont pas été enclenchées.
Le bilan de cette OPAH RU (en cours jusqu'au 18 décembre 2018) met en évidence qu'il s'agit d'un outil indispensable pour la réhabilitation du parc privé du centre, avec :

- une amélioration qualitative de l'image du centre-ville : un environnement requalifié et une population Seynoise qui reste attachée à son centre-ville,
- un dispositif bien calibré et des outils d'accompagnement essentiels :
  - une plage d'accueil importante au sein de la Maison de l'Habitat constituant un lieu bien identifié,
  - un dispositif généreux et incitatif, ajusté chaque année en fonction des besoins et des priorités,
  - un périmètre ratio logements/objectifs de la convention intéressant,
  - un accompagnement des propriétaires en grande difficulté au travers d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et d'une avance de trésorerie…

Mais des freins n'ont pas permis la pleine atteinte des objectifs qualitatifs comme qualitatifs :

- un volet coercitif qui n'a pas été lancé : des arrêtés d'insalubrité sont pris, mais la procédure de travaux d'office n'a pas été fréquemment engagée et aucune ORI n'a été lancée, faute de moyens réservés. En résulte une image « attentiste » de la Ville, qui ne finalise pas les procédures engagées,
- une communication qui s'essouffle, avec une véritable difficulté à la renouveler au 5ème dispositif, tant à destination des propriétaires, que des professionnels : un manque de visibilité de l'OPAH soulevé,
- un intérêt des propriétaires pour le dispositif limité aux nouveaux arrivés (retour des enquêtes),
- des propriétaires désabusés par la lourdeur administrative : des délais entre la 1ère prise de contact et le solde du dossier variant de 1 à 2,5 ans, ce qui est long dans la temporalité d'un propriétaire.

Face à ce constat, et à une paupérisation importante de sa population, le centre-ville de La Seyne-sur-Mer a été identifié comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) et éligible au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il a été retenu à ce titre pour une Opération d'Intérêt Régional.

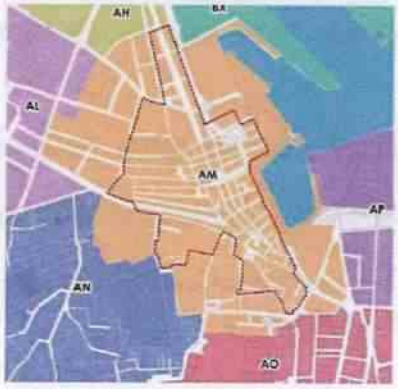
L'Habitat et la Politique de la Ville étant devenues des compétences métropolitaines et suite à la création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la mise en œuvre du NPNRU est pilotée par celle-ci dans une vision intercommunale. Elle s'est adjoint une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour l'élaboration d'un Projet Urbain global pour les centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer dans une approche de complémentarité des deux sites à l'échelle de la métropole en étroit partenariat avec les communes (conduite par le bureau d'étude Citadia).

Dans la poursuite des politiques passées, la ville de La Seyne-sur-Mer souhaite s'inscrire et participer pleinement à la réflexion globale et de long terme sur son centre-ville. L'habitat est un des points phares de ce projet urbain global et en ce sens, la Ville entend poursuivre ses actions d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat privé. C'est dans ce cadre que l'étude pré-opérationnelle d'OPAH a été lancée fin 2017 : la première phase de diagnostic a été réalisée dans le cadre de la mission d'AMO (Citadia) pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée et complété par Urbanis (bureau d'étude en charge de la finalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH) sur les éléments de terrain compilés entre novembre 2017 et mai 2018 , la phase de définition de la stratégie d'intervention et du projet de convention entre mars et septembre 2018.
L'étude pré-opérationnelle d'OPAH s'inscrit donc au titre de l'habitat, dans une logique globale d'intervention sur le centre-ville, en lien avec les politiques de mobilités et de déplacements, de commerces et d'équipements, de restructuration urbaine et d'aménagement urbain.

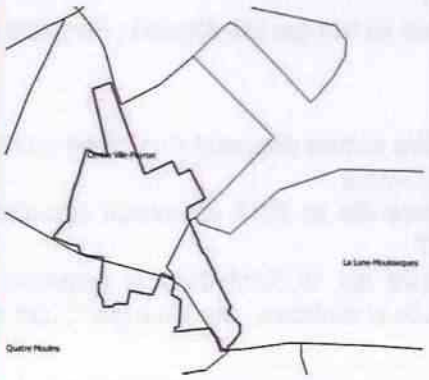
La compétence Habitat ayant été transférée à la Métropole au 1er janvier 2018, le « dispositif d'OPAH faisant l'objet de la présente convention est de maîtrise d'ouvrage Métropole Toulon Provence Méditerranée.

> Les chiffres clés du centre-ville Seynois

Des sources au périmètre varié :



Sections cadastrales de La Seyne-sur-Mer- Données Filocom



IRIS de La Seyne-sur-Mer- Données INSEE


Périmètre d'étude Urbanis

>Volet Population

- > 3 080 habitants ; *QPV ; INSEE ; 2014*
- > 3 244 actifs occupés, 910 chômeurs, 922 autres inactifs ; *IRIS ; INSEE ; 2014*
- > 67 personnes de 75 ans et plus sous le seuil de pauvreté ; *IRIS ; FILOSOFI ; 2014*
- > 37,6% de personnes de moins de 30 ans et 23,6% de personnes de plus de 60 ans ; *IRIS ; INSEE ; 2014*
- > 1,8 personnes par ménages ; *IRIS ; INSEE ; 2014*

>Volet Ménages

> 2 641 ménages ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
> 650 ménages propriétaires occupants pour 1 991 ménages de locataires ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
> 378 ménages de propriétaires occupants de plus de 65 ans ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
> 676 ménages sous le seuil de pauvreté au seuil de 60% des revenus médians. Et 915 ménages à bas revenus au seuil de 60% des revenus médians ; *Quartier Prioritaire ; INSEE ; 2014*

>Volet Parc de Logement

> Un périmètre d'étude d'environ 26 ha comportant 3 358 logements dont 3 155 en immeubles collectifs et 203 en habitat individuel ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
> 3 448 logements dont 2 654 résidences principales et 155 résidences secondaires ; *Section cadastrale AM ; FILOCOM ; 2015*
> 180 maisons individuelles, 354 immeubles en monopropriété pour 1 250 logements ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
> 638 logements vacants dont 314 le sont depuis plus d'un an et 107 depuis plus de 4 ans. 517 logements vacants ont un classement cadastral de 6, 7 ou 8 ; *Section cadastrale AM ; FILOCOM ; 2015*
> 1 200 logements en étiquettes E, F, G ; *Périmètre d'étude ; Modélisation ANAH ; 2018*
> 920 logements potentiellement énergivores ; *Périmètre d'étude ; Estimation à partir du relevé de terrain ; 2018*

>Volet Dégradation

> 11 immeubles concernés par une procédure d'arrêté préfectoral en cours et 2 immeubles concernés par une future procédure CODERST ; *Périmètre d'étude ; Ville ; 2017*
> 1 immeuble concerné par des travaux d'office (depuis 1987) ; *Périmètre d'étude ; Ville ; 2017*
> 7 arrêtés de péril dans le périmètre d'OPAH RU dont 2 périls graves et 3 imminents ; *Périmètre d'étude ; Ville ; 2017*
> 234 bâtiments relevés en tant que bâti dégradé ; *Périmètre d'étude ; Relevé de terrain ; 2017-2018*

>Volet Immobilier

> 50 bâtiments identifiés comme disposant d'un intérêt architectural ; Périmètre d'étude ; Relevé de terrain Urbanis ; 2017-2018
> 200 DIA sur le centre-ville en 2017 concernant essentiellement des appartements ; *Périmètre d'étude ; Ville ; 2017*
> Des loyers avoisinant les 10,7€/m² dans la commune contre 10,2€/m² pour les ménages enquêtés ; *Centre-ville et commune ; meilleursagents.com et enquêtes Urbanis ; 2018*

>Volet Copropriété

> 410 copropriétés dont 387 en immeubles (1 905 lots principaux) et 23 en maisons ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
> 337 logements vacants en copropriété ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
> 14 copropriétés en classe cadastrale 7 ou 8 ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*

> Les principales caractéristiques du centre-ville en matière d'habitat

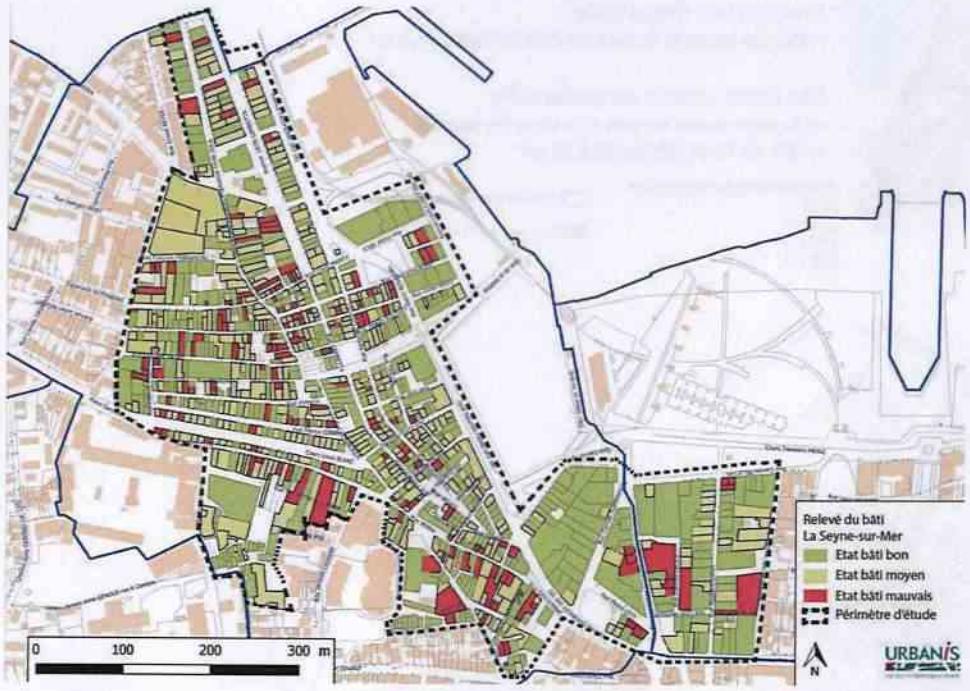
>La lutte contre l'habitat dégradé et indigne, des moyens à mettre en œuvre

Les données statistiques (Parc Privé Potentiellement Indigne, Anah) offre un premier aperçu du mal logement à

l'échelle de La Seyne :

> 1 124 logements potentiellement indignes à La Seyne dont :
  > 5,6% ont un bâti médiocre à très médiocre, soit **63 logements en catégories 7 ou 8**,
  > 71% datent d'avant 1949, soit **801 logements anciens**,
  > 50% en copropriétés, soit **562 logements,**
  > 77,5% en locatif, soit **1450 logements ;**
> Au regard des éléments statistiques du centre, il y a des fortes probabilités que ce parc potentiellement indigne se concentre en centre-ville.

Le travail de terrain exhaustif d'analyse de l'état des façades[3] met en évidence plus de 200 immeubles potentiellement dégradés.



Les points de blocage à traiter ou les points de vigilance sont :

> **une concentration de populations très fragilisées et isolées, difficiles à mobiliser ;**
> **les problématiques de trésorerie de certains ménages très modestes, nécessitant un accompagnement particulier et des solutions de pré-financements des subventions et du financement du reste à charge: L'équipe d'animation du prochain dispositif doit donc intégrer cette dimension sociale ;**
> **une attractivité du dispositif auprès des « investisseurs sérieux » limités du fait d'une fiscalité élevée et d'une méconnaissance ou méfiance du dispositif d'OPAH ;**
> **des actions coercitives non lancées lors de l'OPAH RU précédentes n'ayant pas permis une action de fond auprès des propriétaires « récalcitrants ».**

> Le poids de la vacance sur le centre-ville

Selon les données FILOCOM de 2013, le centre-ville[4] compte **638 logements vacants,** soit un **taux de vacance de 18,5%**. Ce constat est préoccupant, car si une vacance entre 10 à 12% s'observe fréquemment en centres

3 Il s'agit d'un relevé visuel extérieur ; les logements n'ont pas été visités.
4 Périmètre de la section cadastrale

anciens de villes moyennes, un taux élevé de la sorte témoigne d'une cristallisation de la vacance et d'une perte d'attractivité certaine du centre.

Une vacance structurelle ? Potentiel d'une future OPAH ou de recyclage

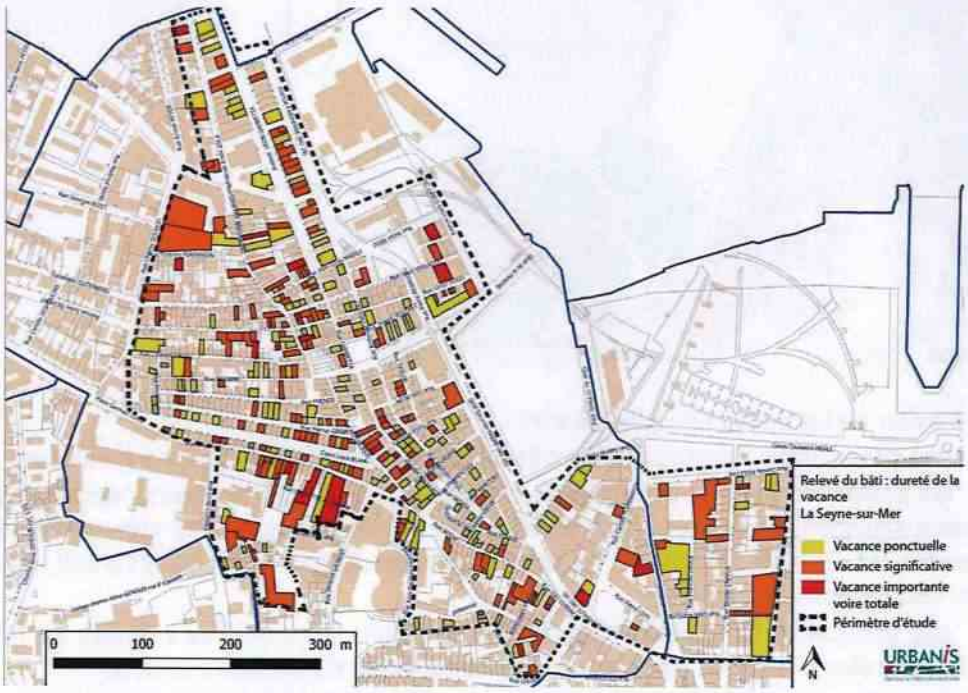
Une vacance de longue durée élevée
> 16,7% de logements vacants depuis plus de 4 ans
> avec une problématique spécifique des étages de commerces / remises vacantes

Une rotation importante
> 49% de logements vacants depuis moins d'un an

Des biens vacants de petite taille
> Un parc vacant en bon état dans l'ensemble
> 38% de T2 et41% de 35 à 55 m²



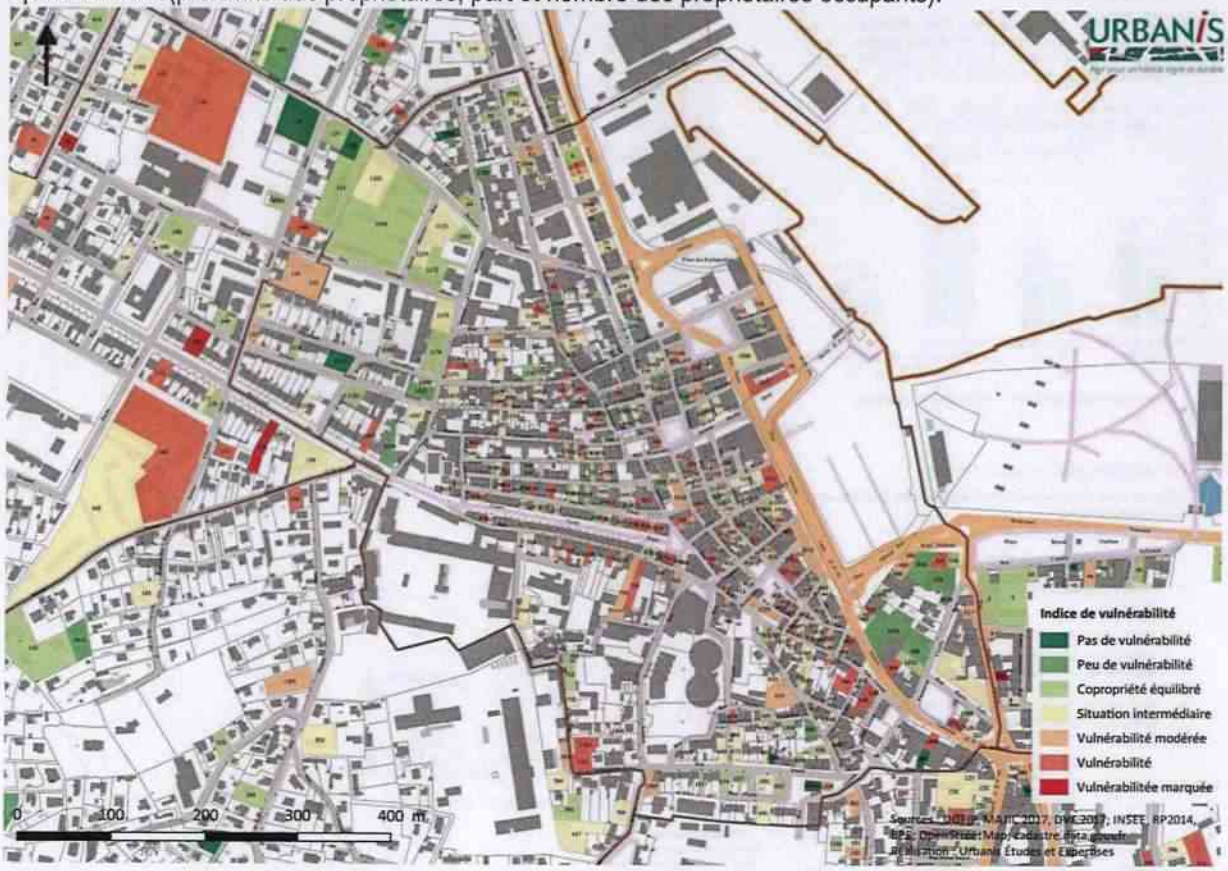
Source : Citadia Conseil



La vacance du parc de logements ne peut être abordée sans la corréler à celle du commerce. Les étages des commerces font l'objet de transformation d'usage informels et sont utilisés par les commerces comme remises. Le taux de vacance commerciale s'élevant à 36% sur le centre-ville, cela impacte indirectement la vacance du parc de logements.

>Des copropriétés vulnérables ou voie de fragilisation

Un observatoire des copropriétés[5] a été réalisé sur le centre-ville seynois, à partir du croisement de plusieurs indicateurs permettant de définir un niveau de vulnérabilité par copropriété : vulnérabilité de l'offre (selon l'année de construction, la classe cadastrale, la vacance), la vulnérabilité sociale (selon le niveau de revenus, la part des propriétaire âgés, le statut d'occupation, le taux d'équipements, la proximité des QPV), et la simplicité opérationnelle (proximité des propriétaires, part et nombre des propriétaires occupants).



Sur le périmètre d'étude, cet observatoire identifie :

> 67 copropriétés jugées vulnérables, pour lesquelles le taux de vacance est énorme (46%) et dont 6 copropriétés se trouvent en classe cadastrale 7 ou 8

> 204 copropriétés sont jugées à surveiller, pour lesquelles le taux de vacance s'approche de celui du centre-ville (19%) et dont 5 copropriétés en classe cadastrale 7.

5 Réalisé par Urbanis et Urbanis Etudes et Expertises à partir des données MAJIC

4. Observatoire des copropriétés

Les copropriétés vulnérables

Regroupement des copropriétés en vulnérabilité marquée et simple

- 67 copropriétés jugées vulnérables.
- De nombreuses petites copropriétés anciennes et de moins de 10 lots.
- Les locataires sont majoritaires dans 70% des copropriétés et sont 3 fois plus nombreux que les propriétaires occupants. L'offre de logement s'oriente vers les petits ménages. 67% de T1/T2.
- Un taux de vacance énorme (46%) et 6 copropriétés en classe cadastrale 7 ou 8.

Indices de vulnérabilité





Nombre de logements par copropriété



Date de construction						
Avant 1946	1946-1959	1960-1973	1974-1990	1991-2000	2001 à 2010	A partir de 2011
57	6	4	0	0	0	0

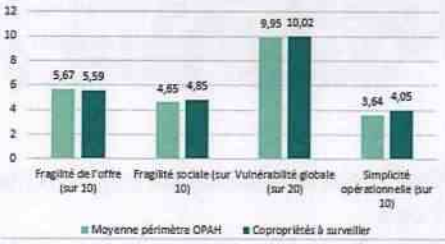
4. Observatoire des copropriétés

Les copropriétés à surveiller

Regroupement des copropriétés en vulnérabilité modérée et en situation intermédiaire

- 204 copropriétés à surveiller.
- De nombreuses petites copropriétés anciennes et de moins de 10 lots.
- Les locataires représentent 78% des occupants et sont majoritaires dans 75% des copropriétés. L'offre de logement s'oriente vers les petits ménages. 64% de T1/T2.
- Un taux de vacance s'approchant de celui du centre-ville (19%) et 5 copropriétés en classe cadastrale 7.

Indices de vulnérabilité





Nombre de logements par copropriété



Date de construction						
Avant 1946	1946-1959	1960-1973	1974-1990	1991-2000	2001 à 2010	A partir de 2011
173	8	15	6	3	3	0

L'observatoire de copropriétés et l'audit de copropriété mettent en lumière que :

- > les copropriétés sont de petites tailles (5 logements en moyenne) ;
- > elles sont souvent désorganisées : absence de syndic ; gestion de la copropriété par un seul propriétaire ; bailleurs (représentant plus des 2/3 des propriétaires des copropriétés vulnérables) sont démobilisés, injoignables voire ne participent pas aux frais d'entretien ;
- > de nombreuses situations « sur le fil », en proie à la dégradation…

Points de vigilance pour l'OPAH RU :

- > **Le taux de vacance est significatif sur les copropriétés vulnérables, pouvant abriter des situations de forte dégradation, voire d'insalubrité ;**
- > **Une corrélation intéressante ressort : plus les copropriétés ont des logements de grande taille, plus la proportion de propriétaires occupants est élevée et moins les copropriétés sont vulnérables ;**
- > **Des petites copropriétés qui peinent à s'organiser.**

>Un potentiel de réhabilitation énergétique fort

Les ménages sont considérés en « précarité énergétique » à partir du moment où :

- ils consacrent plus de 10% de leurs revenus à leur facture énergétique,
- ils n'arrivent pas à se chauffer correctement.

Des populations très fragiles…

Sur le territoire du quartier prioritaire[6], on dénombre 915 ménages à bas revenus (au seuil de 60% du revenu médian), soit **plus d'un tiers des ménages du centre-ville sous le seuil de pauvreté**.

Ces populations vivent souvent de façon isolée et nécessitent souvent d'un appui financier bien-sûr, mais aussi technique et administratif pour se lancer dans des programmes de travaux. Au cours du dispositif d'OPAH-RU précédent, plusieurs actions à visée sociale ont été mises en place. Parmi elles, la mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour les propriétaires très modestes a révélé un véritable besoin de soutien à ces populations.

…dans des logements énergivores

Le relevé de terrain a permis d'identifier 184 parcelles présentant un potentiel de rénovation énergétique.

Par ailleurs, la répartition énergétique théorique des logements sur le territoire[7] a mis en évidence un potentiel très important de logement en situation de précarité énergétique : **plus de 1 200 logements sont considérés comme énergivores (étiquettes E, F & G).**

Les thermographies aériennes réalisées par TPM corroborent les besoins en réhabilitation relevés, avec des situations de déperditions de chaleur par la toiture encore très élevée dans certains secteurs.

Point de vigilance pour l'OPAH RU :

> **Pour réaliser des rénovations de qualité, les artisans doivent maîtriser les spécificités de la réhabilitation du bâti ancien : intervenir sur le bâti ancien avec les mêmes techniques que sur le bâti actuel peut conduire à dégrader les qualités intrinsèques du bâti ancien et peut conduire à l'apparition de pathologies.**

> **La recherche de performances énergétiques peut se heurter à la configuration des logements de faible surface et à la mise en valeur du patrimoine.**

>L'adaptation des logements au maintien à domicile, un enjeu à ne pas négliger

Si les personnes âgées de plus de 75 ans sont moins représentées dans le centre ancien que sur la ville dans sa globalité, il n'en demeure pas moins que cette population représente 9,8% des habitants du centre[8], au sein d'un parc de logements vieillissant (70% des logements datant d'avant 1915).

Selon les données FILOSOFI à l'échelle des 3 IRIS du centre, 67 personnes de plus de 75 ans vivent sous le seuil de pauvreté.

Les personnes âgées en difficulté ne sont pas très nombreuses, mais demandent néanmoins une attention particulière.

6 Source : INSEE
7 Modélisation Anah
8 Source : INSEE, 2014

L'expérience de l'OPAH précédente souligne les difficultés de ces ménages vieillissants :

> **l'accès difficile au logement, à la salle de bain et à la baignoire,**

> **la lourdeur administrative que représentent ces dossiers de demandes de subventions pour des personnes fragiles,**

> **la dégradation progressive des logements des personnes les plus modestes y résidant de longue date.**

Compte tenu des enseignements du diagnostic, la mise en place d'une OPAH Renouvellement Urbain apparait opportune afin d'enrayer le processus de déqualification déjà avancé. Les entretiens réalisés avec les partenaires institutionnels (Anah, Métropole Toulon Provence Méditerranée, Région, Ville de La Seyne, Action Logement…) ont permis de confirmer l'intérêt de la mise en place d'un tel dispositif.

À 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 territoriaux

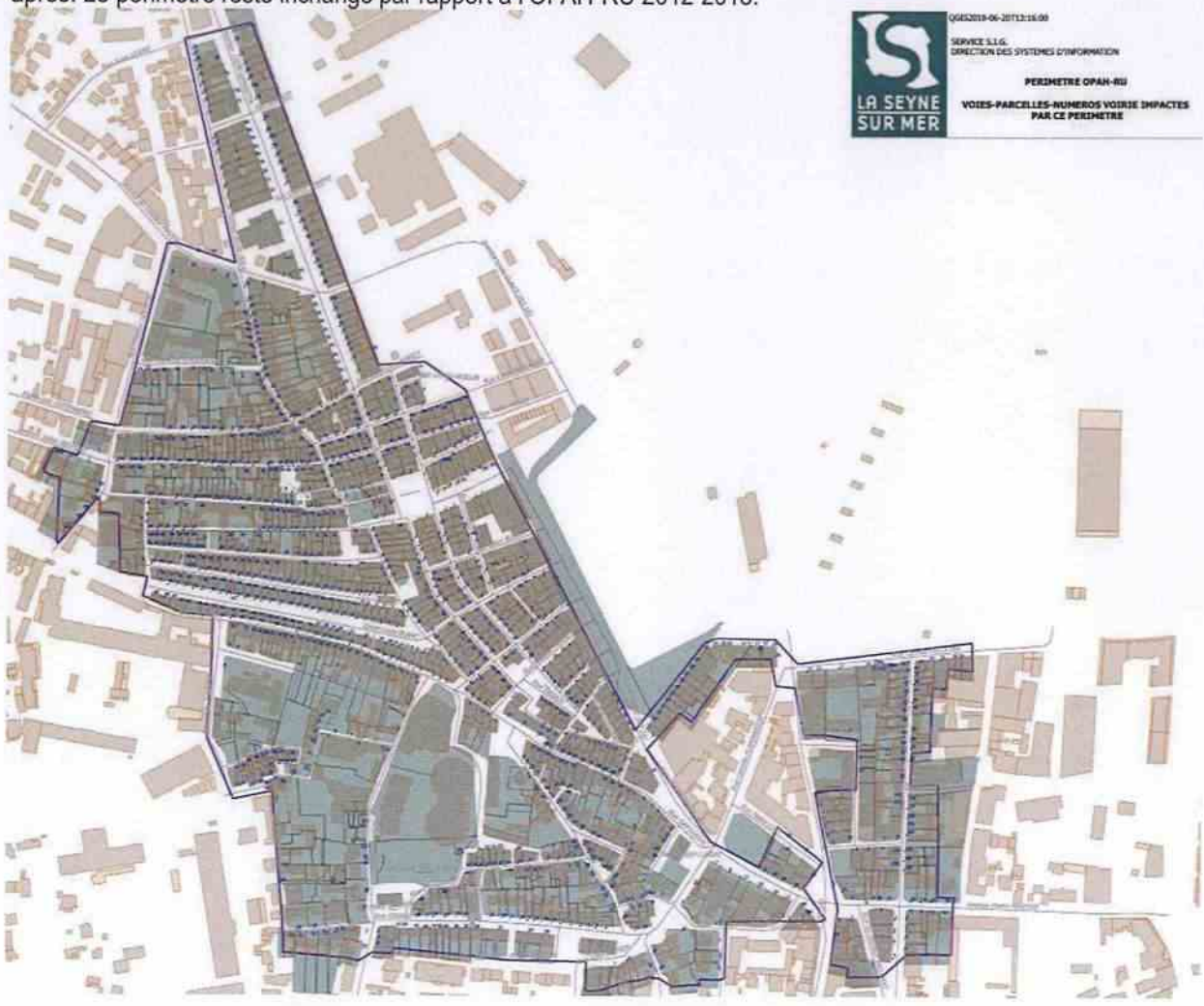
1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Ville de La Seyne-sur-Mer, la Région Provence Alpes-Côte d'Azur, l'État, Action Logement et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain du centre-ville de La Seyne-sur-mer, pour une durée de 5 ans.

Elle fait suite aux OPAH RU menées sur le Centre-Ville de La Seyne-sur-Mer de 2007 à 2018, elles-mêmes précédées de 3 OPAH sur le même périmètre.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : parc privé du centre-ville de La Seyne, suivant le contour ci-après. Le périmètre reste inchangé par rapport à l'OPAH-RU 2012-2018.



A noter qu'au-delà du périmètre proposé par la présente convention le reste du territoire et notamment le centre ancien est couvert par le PIG.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé,
- la rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement,
- le redressement et le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- le traitement des immeubles dégradés,
- la sortie de vacance, la production de loyers maîtrisés,
- la mise en valeur des immeubles présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Le projet politique pour le centre-ville de La Seyne-sur-mer est de s'inscrire dans une stratégie globale d'affirmation de son rôle de centralité, de redynamisation de son attractivité et d'amélioration de la qualité du cadre de vie pour les habitants actuels et futurs. Ce projet s'appuie sur les différentes thématiques qui touchent la centralité, à savoir la mixité sociale, la qualité du parc de logements, l'offre en équipements, services et commerces, la proximité à une zone d'emplois, l'offre en transports et facilité de déplacements et la qualité du cadre de vie.
Il s'agit notamment de :

- apaiser le trafic en centre-ville, tout en garantissant une bonne qualité de déplacements et de desserte,
- poursuivre les actions d'amélioration du cadre de vie (propreté, sécurité, aménagement de parcs et espaces publics,...),
- inverser la tendance à la vacance des locaux commerciaux et à la dilution de l'offre commerciale,
- « redorer » l'image du centre-ville seynois par une offre immobilière qualitative permettant de remplacer le parc privé social de fait par un parc privé et social de qualité pour favoriser la mixité sociale,
- diversifier les typologies de logements pour ne pas obérer l'arrivée de familles,
- faciliter l'accession pour des propriétaires modestes voire très modestes,
- maintenir l'accompagnement des personnes en fragilité sociale et/ou d'isolées,
- s'appuyer sur le tissu associatif local pour agrémenter l'offre en services et animations de qualité (sociale, culturelle, sportive, environnementale...)
- envisager la création d' équipements structurants qui puissent fédérer les habitants du centre-ville et les autres Seynois ...

Les enjeux de l'intervention globale sur le centre-ville de la Seyne-sur-mer sont mis en évidence dans le diagnostic urbain, social et économique mené par MTPM afin de définir les interventions dans le cadre du NPNRU. Ces enjeux sont phasés en trois temps : à l'échelle du centre-ville, à l'échelle de la ville et à l'échelle de la Métropole. Ils vont être déclinés suivant les domaines et les invariants retenus notamment :

- la mobilité, les déplacements et le stationnement ;
- l'habitat et la restructuration d'ilots dégradés ;
- les aménagements urbains et le traitement de l'espace public ;
- les équipements publics et l'accompagnement social ;
- le développement économique et commercial.

L'OPAH-RU et ses actions d'accompagnement constituent le volet « Habitat » du NPNRU qui fera l'objet d'une convention nationale intégrant le projet global d'intervention sur les centres-villes de la Seyne et de Toulon dans un soucis de complémentarité à l'échelle métropolitaine.
L'OPAH -RU et ses actions d'accompagnement alimentent le volet « Habitat » du Projet de Renouvellement Urbain qui fera l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain

>Les enjeux de l'OPAH RU :

La réflexion sur l'amélioration de l'habitat privé constitue donc un des leviers de ce projet urbain global, qui ne peut être dissocié des autres thématiques. L'OPAH doit s'inscrire dans un projet global de renouvellement urbain, une des conditions de réussite de ce nouveau dispositif réside dans la capacité de la collectivité à intégrer tous les enjeux. L'action de la collectivité ne peut plus se limiter à la seule mise en place d'un dispositif incitatif, elle doit aussi être complétée d'un champ allant du préventif au coercitif.
L'étude pré-opérationnelle a confirmé trois enjeux liés à l'habitat et corrélés au projet urbain en cours :

- ✓ une nouvelle dynamique pour la lutte contre le mal logement des habitants actuels : habitat indigne et dégradé, précarité énergétique et adaptation au vieillissement
- ✓ le développement d'une offre alternative et séduisante susceptible d'attirer d'autres propriétaires occupants

ou bailleurs
- ✓ un effet d'entrainement via des réhabilitations et des aménagements emblématiques, une confiance retrouvée

Enjeu 1 : une nouvelle dynamique pour la lutte contre le mal logement des habitants actuels : habitat indigne et dégradé, précarité énergétique et adaptation au vieillissement

Il s'agit d'apporter des réponses aux problématiques identifiées suivantes :
- les conditions de vie difficiles des populations du centre, et notamment pour les locataires et les personnes âgées,
- le manque de confort thermique des logements,
- la prédominance de petits logements,
- les difficultés de préservation et de valorisation des éléments patrimoniaux et de l'identité bâtie,
- un grand nombre de bâtiments vacants,
- des copropriétés vulnérables identifiées, et/ou ayant des problématiques d'organisation, nécessitant un temps d'accompagnement spécifique.

Les objectifs sont de :
- améliorer les conditions de vie des propriétaires les plus démunis et dans l'incapacité de s'occuper des démarches administratives nécessaires,
- localiser précisément les logements indignes occupés par les propriétaires occupants impécunieux et les accompagner vers un logement décent
- garantir aux locataires modestes un logement répondant aux normes de décence réglementaires
- afficher une volonté institutionnelle ferme de traiter l'habitat indigne sur le centre-ville de La Seyne
- privilégier un accompagnement à l'amiable et être en capacité de contraindre les propriétaires à faire les travaux de mise en conformité, articuler les outils incitatifs et coercitifs
- diminuer les dépenses énergétiques pour les ménages modestes et améliorer leur confort thermique, été comme hiver
- accompagner les copropriétés de l'organisation et la structuration, au lancement de travaux qualitatifs,
- créer les conditions techniques pour que les personnes âgées ou à mobilité réduite puissent se maintenir dans leur domicile au quotidien

Enjeu 2 : le développement d'une offre alternative et séduisante susceptible d'attirer d'autres propriétaires occupants ou bailleurs

Il s'agit d'apporter des réponses aux problématiques identifiées suivantes :
- un parc de logements du centre-ville très spécialisé sur l'offre en petits logements générant un manque de diversité typologique,
- une attractivité résidentielle amoindrie par des typologies et formes urbaines souvent peu séduisantes : outre leur petite taille, les logements sont souvent mono-orientés, étroits, peu ajourés, sans espaces extérieurs,
- une mixité sociale relative avec une faible représentativité de classes moyennes à supérieure et de familles,
- la difficulté de créer une offre de logements complémentaire aux programmes récents, notamment du quartier de La Navale.

Les objectifs sont de :
- répondre à la demande en loyer maîtrisés, allant du très social à l'intermédiaire,
- accompagner également les travaux de réhabilitation de propriétaires bailleurs en loyers libres, permettant une mixité sociale.

Enjeu 3 : un effet d'entrainement via des réhabilitations et des aménagements emblématiques, une confiance retrouvée

Il s'agit d'apporter des réponses aux problématiques identifiées suivantes :

- la difficulté à maintenir une mobilisation des propriétaires au fil des OPAH,
- des moyens et outils de communication sur les OPAH souvent inefficaces pour des populations isolées,
- des actions de réhabilitation et d'aménagement insuffisamment valorisés,
- des copropriétés peu entretenues voire dégradées qui participent à ternir l'image : les copropriétés, accueillant la majeure partie des logements du centre-ville, nécessitant souvent des travaux de réhabilitation, bloqués par des problématiques de gestion.

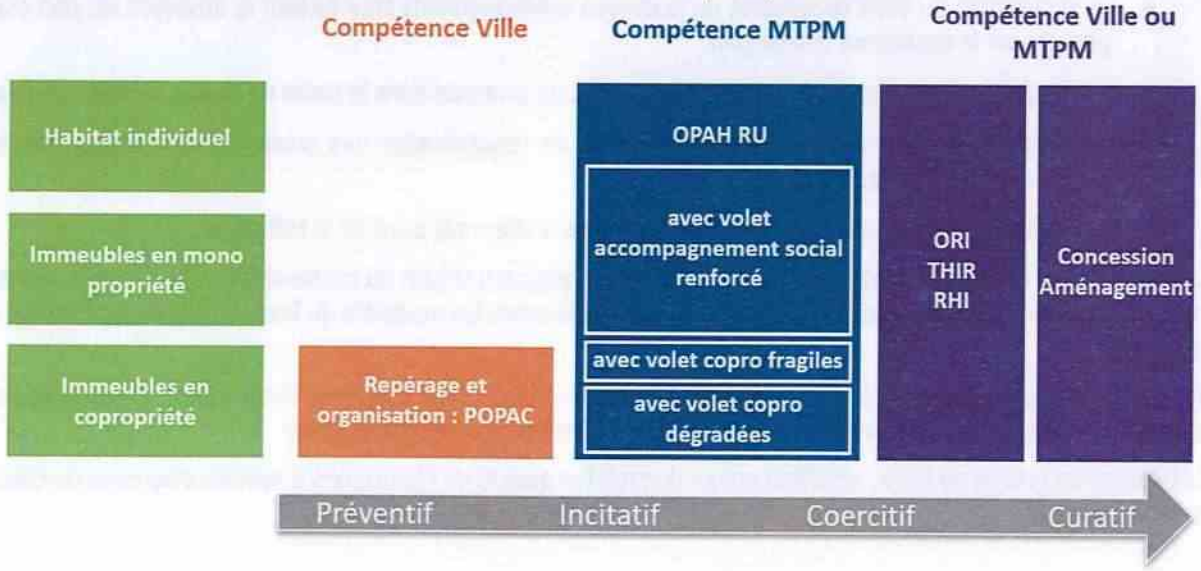
Les objectifs sont de :

- résorber la vacance afin de donner à voir une image positive du centre-ville seynois,
- relancer la dynamique de réhabilitation privée et valoriser le pôle ressource d'information et d'accompagnement, un « guichet unique », qu'est la Maison de l'habitat
- toucher des publics spécifiques de l'OPAH dont les personnes âgées ou handicapées, les mal-logés, les personnes aux faibles ressources
- valoriser auprès des habitants l'action en faveur de l'habitat privé engagée par la Métropole, la Ville et ses partenaires
- poursuivre la mobilisation des partenaires
- renforcer l'action sur les copropriétés en amont, en ciblant celles repérées dans l'observatoire, tant sur l'action préventive (sensibilisation des copropriétés, conseils syndicaux et syndicats, organisation et redressement de la copropriété) que sur le volet incitatif (accompagnement dans les demandes d'aides au syndicat, aides mixtes),
- mobiliser les propriétaires de maisons individuelles et dotées de jardins ou espaces extérieurs, comme levier de valorisation du centre-ville à court termes.

La politique en matière d'habitat privé prend une dimension qui dépasse le seul dispositif d'OPAH-RU et est envisagé comme un ensemble d'outils, allant des actions préventives, au coercitif voire au curatif, en passant par l'incitatif.

La Maison de l'habitat constitue une pièce maîtresse de ce dispositif, en jouant le rôle de guichet unique auprès des Seynois.

Cet éventail d'outils permet de répondre aux différentes situations qui se présentent.



Soit 3 degrés d'intervention clairement identifiés :

1. Agir en amont de l'OPAH en termes d'amélioration de situations qui ne permettent pas aujourd'hui d'imaginer un programme de travaux, et ce à 2 niveaux :

- au niveau social à travers une MOUS visant le retour aux droits et l'accompagnement des ménages les plus modestes, la solution de recherche de financements alternatifs à l'OPAH, les relogements le cas échéant – 915 ménages à bas revenus (voir Volet social) ;
- l'organisation des copropriétés au travers d'un POPAC via notamment la mobilisation d'une personne ressource ou d'un conseil syndical, l'élaboration d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété – 200 copropriétés « à surveiller » identifiées par l'observatoire des copropriétés.

2. Renforcer le volet Renouvellement Urbain de l'OPAH RU à travers :

- la mise en œuvre d'actions concrètes et régulières de la Ville en termes de mises en demeure injonctions et arrêtés suivis d'effet, sachant que la Ville de La Seyne-sur-Mer dispose déjà d'un SCHS, d'un parc de 18 logements tiroirs et d'une dotation de 100 000€ pour réaliser des travaux d'Office suite à arrêtés de péril – 11 procédures d'insalubrité et 7 péril en cours, 234 immeubles « dégradés » repérés (voir Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé) ;
- un volet Copropriétés Dégradées permettant de bénéficier d'aides majorées sous réserve de réalisation d'un diagnostic multi thématiques - 70 copropriétés potentiellement vulnérables ;
- des actions ciblées à l'attention des propriétaires de logements vacants, potentiel particulièrement intéressant de l'OPAH – 650 logements vacants ;
- une action soutenue de la Ville sur des îlots ou immeubles emblématiques qui n'ont pas su saisir l'opportunité des OPAH précédentes – avec des dispositifs de rénovation immobilières (ORI,THIR,…) Une centaine d'immeubles repérés (voir Volet ORI) ;
- l'intégration à l'équipe d'OPAH d'expertises sociales et juridiques.

3. Des actions d'aménagement identifiées dans le cadre des études menées pour le NPNRU Centre-Ancien

Ce projet urbain vise une amélioration de la qualité de vie des seynois et une nouvelle attractivité pour le centre-ville à travers, en plus des interventions en matière d'habitat :

- un apaisement du trafic nécessitant de nouveaux aménagements pour faciliter la traversée du port d'une part et pour le contourner d'autre part,
- des aménagements d'espaces publics majeurs mis en évidence dans le cadre de l'étude NPNRU en cours,
- une stratégie commerciale de redynamisation et de requalification des nombreux commerces (souvent vacants en rez-de-chaussée),
- la création d'équipements à l'échelle du quartier, de la ville mais aussi de la Métropole.

L'ensemble des opérations constituant le Projet de Renouvellement Urbain du centre-ville seront déclinées dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain qui en précisera les modalités de financement et le calendrier de réalisation.

Tout cela dans des déclinaisons d'actions à court, moyen et long terme dans une dynamique de renouvellement urbain, qui feront l'objet de la convention du NPNRU avec l'ensemble des partenaires.

Les études du groupe de travail constitué autour du projet et assisté de l'assistance à maitrise d'ouvrage de Citadia sont en cours.

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

Le dispositif s'insère dans un projet global de requalification du centre-ville de La Seyne-sur-Mer. Il en constitue le volet Habitat. Au vu des désordres observés, des dynamiques en œuvre, de la compétence Habitat récemment confiée à la Métropole et de l'ambition du projet urbain, l'OPAH RU apparait comme l'outil primordial central d'un dispositif plus global dans la perspective de promouvoir et encadrer la réhabilitation du parc privé.

Les objectifs suivants ont été validés lors du Comité de Pilotage en date du 28 juin 2018, en présence des représentants locaux de l'Anah, des élus et techniciens des différents partenaires :

- ✓ poursuivre la réhabilitation du Centre-Ville de La Seyne-sur-Mer et la lutte contre l'habitat indigne ;
- ✓ agir sur les points de blocage identifiés lors de la précédente OPAH notamment en ce qui concerne les copropriétés réfractaires, l'éradication de l'habitat indigne, la fluidité des dossiers ;
- ✓ poursuivre l'accompagnement des réhabilitations des parties communes et des logements en aidant tous les ménages modestes, propriétaires et locataires ;
- ✓ créer une offre locative de qualité à loyers maîtrisés à travers la mobilisation du parc vacant et le conventionnement sans travaux notamment ;
- ✓ engager une action préventive auprès des copropriétés vulnérables et veiller à éviter le basculement de copropriétés fragiles ;
- ✓ maintenir les propriétaires occupants modestes dans le quartier en aidant notamment à l'adaptation des logements des personnes âgées ;
- ✓ valoriser le patrimoine architectural de la Ville et l'histoire encore bien présente de l'époque des chantiers ;
- ✓ agir pour le développement durable en luttant contre la précarité énergétique et en veillant à la qualité des réhabilitations dans un souci de respect de l'environnement et de valorisation de l'écologie urbaine ;
- ✓ attirer de nouveaux ménages, notamment de propriétaires occupants pour rééquilibrer l'occupation du centre-ville, favoriser l'accession sociale à la propriété et la production de logements de qualité ou des modes d'habiter alternatifs.
- ✓ produire une nouvelle offre de logement à partir du renouvellement urbain et des secteurs à potentialité de développement urbain.

Article 3 – Volets d'action

L'objectif de cette 3ème OPAH-RU est de s'intégrer au Projet Urbain global du centre-ville.
Aujourd'hui désabusés par toutes les difficultés d'un centre-ville bien différent de celui connu à l'époque « des chantiers », les Seynois ont besoin d'un signal fort de la puissance publique pour réinvestir le centre-ville au sens de se l'approprier, mais aussi investir financièrement dans sa requalification. Le projet urbain global et le Fonds d'Aides à l'Habitat apporté par la Métropole TPM laissent présager de nouveaux moyens qui permettront de contre-carrer le découragement aujourd'hui ressenti par de nombreux acteurs.

En effet, l'OPAH RU de La Seyne va bénéficier de moyens accrus, avec notamment des aides portant sur :

- la réhabilitation de logements de bailleurs sans conventionnement (les loyers libres),
- la prime marché tendu,
- la prime remise sur le marché d'un logement vacant,

- la prime regroupement, favorisant la création de grands logements et ainsi la diversification des typologies de logement.

L'enjeu fondamental de ce Projet Urbain global est de déclencher un effet d'entraînement de la réhabilitation du parc privé. C'est une condition de réussite de la future OPAH-RU à laquelle il faut ajouter :

1. un pilotage fort et une volonté politique rassemblant notamment des moyens et des compétences alloués aux procédures de lutte contre l'habitat indigne et les propriétaires « récalcitrants », des procédures administratives allégées et écourtées. La dématérialisation mise en place par l'ANAH simplifie le processus de demande et de traitement et devrait réduire les délais d'instruction et de paiement,
2. un dispositif financier suffisamment attractif pour convaincre les propriétaires actuels et investisseurs locaux attachés à leur commune d'investir dans le sens du projet. Toutes les primes instaurées par la Métropole contribueront à lever les freins à la réhabilitation des logements par des bailleurs,
3. des dispositifs Action Logement pour inciter les propriétaires occupants ou bailleurs à rénover leur bien (prêt travaux) et à les réserver à des salariés aux revenus modestes ou intermédiaires :
   - l'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 banquiers ou établissements financiers. Ce service s'inscrit en complément des actions menées avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la plateforme locale de rénovation énergétique (PTRE) pour promouvoir auprès des propriétaires la réalisation de travaux de qualité accédant à des économies d'énergie,
   - le financement de travaux pour les emprunteurs respectant les critères d'octroi des aides à l'amélioration et/ou l'adaptation du logement et les normes d'endettement,
   - la sécurisation des loyers pour les propriétaires bailleurs et la solvabilisation des locataires avec le dispositif VISALE complété par des aides facilitant l'accès au logement (les aides LOCA-PASS ® (avance et garantie), les dispositifs MOBILI-PASS® et MOBILI-JEUNES®, CIL-PASS ASSISTANCE®),
4. une animation dynamique et proactive dotée des moyens et des compétences à la hauteur des objectifs poursuivis. A ce titre-là, la rédaction du cahier des charges pour le recrutement de l'opérateur devra intégrer la nécessité d'une communication de proximité et prévoir une stabilité des moyens qui lui sont alloués.

A ces 4 conditions s'ajoutent une forte communication visant à valoriser tous les résultats obtenus et ainsi encourager les initiatives privées.

Dans le cadre du transfert de compétences, la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'est vu attribuer les compétences liées à l'habitat et la voirie ; les autres demeurant communales.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée a lancé en 2017 le dispositif « Bien chez soi » articulant le PIG « Habiter et Rénover » et une plateforme locale de rénovation énergétique (PTRE). Ce dispositif vient donc en complémentarité du dispositif d'OPAH-RU de La Seyne-sur-mer.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Sur le volet urbain, le projet NPNRU répond aux enjeux suivants :

- augmentation du périmètre, réunir la masse critique / re-création d'un centre-ville de dimension métropolitaine / intégration des espaces immédiatement périphériques ;
- amélioration du cadre de vie des habitants, retisser le lien ville-nature / écrire les bases d'un nouveau récit de société ;
- recréation du lien entre les habitants et le centre-ville ;
- manifestation et incarnation de la volonté de changement ;
- création d'un espace d'identification, incarnation de l'ambition et de l'attractivité retrouvée ;
- réconciliation de l'interface Ville/Mer ;
- création d'un lien fonctionnel Brégaillon/centre-ville pour redynamiser le commerce de proximité.

Ce projet de restructuration urbaine s'appuie sur les thématiques de mobilités et de développement économique et des activités.
Pour la **thématique mobilités/déplacements**, les enjeux sont :

- apaisement du centre-ville réduire les nuisances liées à la circulation et; améliorer les fractures urbaines
- réduction de l'emprise dédiée à la circulation VP de transit dans le centre-ville ;
- promouvoir une intégration urbaine hyper qualitative des infrastructures liées au TCSP ;
- tendre progressivement vers un hypercentre piéton et un centre-ville apaisé par un zonage lisible et cohérent ;
- rationaliser le stationnement en hyper centre et favoriser la création et l'usage des parkings relais, afin de traiter le stationnement résident, intermodal et visiteurs ;
- favoriser le report modal pour apaiser le centre-ville ;
- créer les conditions de l'intermodalité (vélo, TC, modes doux).

Pour la **thématique développement économique et commercial**, les enjeux sont de :

- réconciliation du centre-ville et l'économie / l'espace économique de Brégaillon : proposer du tertiaire attractif pour les actifs Brégaillon, plus modestement de l'artisanat ;
- intégration d'une nouvelle économie maritime : innovation maritime et navale (R&D etc.), tourisme (nautisme, croisières etc.) ;
- renouvellement de l'offre commerciale du centre-ville : intervenir spécifiquement sur les axes commerciaux prioritaires (croix de Lorraine), en ciblant les activités/enseignes recherchées ;
- attractivité des Seynois des autres quartiers au centre-ville pour leurs courses et leurs loisirs : Ledru Rollin, quais du port, Place Perrin, marché etc. ;
- renforcement des liens d'une identité populaire heureuse, mise à mal depuis la fermeture des chantiers : le commerce (marché), les services (équipements publics ex Beaux-Arts etc.), les lieux (parc de la Navale, placettes etc.), les loisirs, la culture
- accueil d'un équipement de rang métropolitain ;
- redynamisation de l'offre économique du centre-ville et accueillir des activités porteuses d'attractivité ;
- recherche d'un équilibre avec les nouvelles activités de Bois Sacré et des futurs Ateliers Mécaniques.

Sur le **plan patrimonial**, le centre-ville seynois se démarque par un bâti modeste et de hauteur modérée (maisons de pêcheurs ou d'ouvrier) mais toujours avec des façades ordonnancées. Certaines zones plus bourgeoises, comme aux alentours du Cours, abritent des immeubles plus hauts, qui arborent une modénature de façade plus prestigieuse soubassements, encadrements de baies en pierre de taille...).
Au travers de l'OPAH-RU une attention est portée à la préservation et la valorisation de ce patrimoine architectural. La Métropole Toulon Provence Méditerranée incite les travaux en partie communes, avec une aide spécifique pour les Travaux d'Intérêt Architectural (TIA) :

- 30% d'aides pour les TIA en façade (dissimulation des réseaux et menuiseries bois à meneaux) ;
- 15% d'aides pour les TIA dans les cages d'escaliers (dissimulation des réseaux).

Dans cette même perspective, le recours à la maîtrise d'œuvre en cas de TIA est encouragé par Toulon Provence Méditerranée, qui propose une aide à hauteur de 20% du montant de la maîtrise d'œuvre (plafonnée à 15% du montant des travaux).
La commune poursuit en outre sa politique de ravalements de façades décennale et le suivi architectural intégrant un règlement spécifique au centre-ancien (périmètre élargi) dans le PLU pour en préserver le patrimoine.

Les objectifs quantitatifs en matière de préservation et valorisation patrimoniale sont :

- 80 immeubles faisant des TIA en façade ;
- 7 immeubles faisant des TIA dans les cages d'escaliers.

3.1.2 Objectifs

Les scénarii d'aménagement urbain élaborés dans le cadre de l'étude d'AMO du NPNRU intègrent plusieurs propositions qui nécessiteront une validation de l'ensemble des partenaires :

- requalification de la traversée du centre-ville par le port et mise en œuvre du scénario qui permette à la fois d'apaiser le centre-ville et d'aménager le transport en commun en site propre: aménagement d'itinéraires de contournement permettant de déplacer le transit nord-sud et de minimiser la circulation au niveau du port, au droit de la mairie et des commerces du port. Les itinéraires de contournement s'appuieront sur les emplacements réservés identifiés dans le PLU de la commune ;
- aménagement de l'esplanade de la rade pour la création d'un espace emblématique de l'identité du centre ;
- refonte de la place Perrin avec une nouvelle offre de logements ;
- création d'une centralité autour de l'église avec d'éventuelles démolitions ~~sont~~ autour du parvis de l'église afin de retrouver un espace de respiration en plein cœur du centre-ville, et de créer un lien avec la place Perrin ;
- réaménagement/requalification de l'avenue Gambetta ;
- implantation ou relocalisation d'équipements publics
- finalisation du projet Calmette et Guérin qui désenclave un secteur potentiel de renouvellement urbain
- amélioration de l'offre en stationnements :
  - les parkings situés en périphérie : rôle de parkings de dissuasion pour les usagers du centre-ville
  - le parking des Esplageolles : intégré dans un programme d'ensemble
  - les parkings situés en cœur de ville : à destination des résidents (ex : Martini).

Les aménagements urbains envisagés à travers des pistes de travail de l'étude NPNRU :

- réaliser la requalification de la traversée du centre-ville par le port et mettre en œuvre le scénario qui permette à la fois d'apaiser le centre-ville et de favoriser le transport en commun : l'étude de circuits de contournement permettant de déplacer le transit nord-sud et de minimiser la circulation au niveau du port, au droit de la mairie et des commerces du port. Les itinéraires de contournement s'appuieront sur les emplacements réservés identifiés dans le PLU de la commune ;
- aménagement de l'esplanade de la rade pour la création d'un espace emblématique de l'identité du centre ;
- refonte de la place Perrin avec une nouvelle offre de logements ;
- création d'une centralité autour de l'église avec d'éventuelles démolitions prévues autour du parvis de l'église afin de retrouver un espace de respiration en plein cœur du centre-ville, et de créer un lien avec la place Perrin ;
- réaménagement/requalification de l'avenue Gambetta ;

- implantation d'un nouvel équipement – site à définir ;
- finalisation du projet Calmette et Guérin qui désenclave un secteur potentiel de renouvellement urbain ;
- amélioration de l'offre en stationnements :
  - les parkings situés en périphérie : rôle de parkings de dissuasion pour les usagers du centre-ville
  - le parking des Esplageolles : intégré dans un programme d'ensemble
  - les parkings situés en cœur de ville : à destination des résidents (ex : Martini).

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La dégradation du bâti trouve notamment son origine dans des situations foncières complexes (indivisions, copropriétés inorganisées…).

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la requalification des secteurs RU et les objectifs à atteindre pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment d'Opération de Restauration Immobilière (ORI). La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent nécessairement à favoriser le changement d'échelle d'intervention : la réhabilitation complète d'un immeuble.
L'OPAH-RU pourra ainsi s'articuler avec des procédures ORI, qui permettront de :

- renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés ;
- notifier des programmes de travaux obligatoires aux propriétaires concernés.

Elles constituent des actions volontaristes menées par la Ville (ou son opérateur) afin de traiter les îlots connaissant des problèmes structurels lourds ne pouvant être traités globalement par les autres dispositifs tels que les procédures d'insalubrité ou de péril.
Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de ces dispositifs.

Les actions prévues pour pallier ces difficultés sont :

- la veille foncière : poursuite de l'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) réalisées conjointement entre la Ville et la Métropole, visites, repérage de terrain, prospection : la Ville s'occupe de la veille des DIA et la Métropole préempte (titulaire du DPU) ou fait préempter à l'EPF quand le projet urbain le nécessite (délégation du DPU) ;
- des acquisitions foncières par voie amiable, de préemption ou d'expropriation ;
- le portage foncier et reventes avec cahier des charges de cession (reconversion de friches foncières, réhabilitation d'immeubles par des investisseurs privés ou institutionnels) ou locations (locaux d'activité) ;
- le remembrement d'îlots : pour chaque îlot dégradé identifié, une étude détaillée de recomposition sera établie. Les types d'intervention privilégiés seront l'aération du bâti par l'aménagement de liaisons urbaines (passages, cours) et de places publiques, la mixité et la qualité des logements. Des procédures de types ORI seront mises en œuvre ;
- l'organisation des copropriétés : en parallèle de l'OPAH, le travail préventif du POPAC permettra d'assister les copropriétaires de copropriétés en difficulté ;
- la mise en œuvre de procédures de biens vacants sans maître, successions vacantes, biens en état d'abandon manifeste…

La Métropole est compétente en matière foncière depuis le 1er janvier 2018. Dans le cadre des conventions conclues avec l'EPF le portage foncier peut être assuré dans l'attente de la consultation en vue de retenir un opérateur pour l'aménagement du Centre Ancien et qui interviendra au sein d'une future concession d'aménagement

3.2.2 Objectifs

>Restructuration de l'îlot Chapuy :

- Procédures coercitives péril/insalubrité et travaux d'office pour les parcelles concernées 2019
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique (restauration immobilière) en 2020
- Réalisation des travaux de restructuration fin 2021
- Revente avec cahier des charges en 2022

>Restructuration de l'îlot Berny :

- Procédures coercitives péril/insalubrité et travaux d'office pour les parcelles concernées en 2019
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique (restauration immobilière) en 2020
- Réalisation des travaux de restructuration 2021
- Revente avec cahier des charges en 2022

>Restructuration de l'îlot Cœur de ville :

- Procédures coercitives péril/insalubrité pour les parcelles concernées en 2019
- Campagne de ravalement en 2019
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique (restauration immobilière) en 2020
- Réalisation des travaux de restructuration en 2021
- Revente avec cahier des charges en 2022

>Restructuration de l'îlot Denfert Rochereau :

- Procédures coercitives péril/insalubrité et travaux d'office pour les parcelles concernées en 2019
- Campagne de ravalement en 2019
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique (restauration immobilière) en 2020
- Réalisation des travaux de restructuration en 2021
- Revente avec cahier des charges en 2022

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La Métropole Toulon Provence Méditerranée accompagne la Ville de la Seyne-sur-Mer dans la poursuite des efforts engagés pour améliorer les conditions d'habitat dans le Centre-Ville. Le volet immobilier de la convention vise à définir les actions à mettre en œuvre pour agir directement sur l'habitat existant, en complément des actions menées dans le cadre du volet urbain, qui concernent davantage le cadre de vie, et du volet foncier, qui concernent la restructuration du quartier et la création d'une offre de logements neufs.

Le constat établi à la suite du bilan de l'OPAH RU 2012 / 2018 et du diagnostic réalisé dans le cadre de la définition du programme d'intervention, a permis de mettre en évidence les points suivants :

- une forte vacance structurelle qui perdure : sur les 638 logements vacants, 314 le sont depuis plus de 1 an et 107 depuis plus de 4 ans et un taux moyen de 18% ;
- des niveaux de loyers qui restent élevés eu égard à l'offre des quartiers limitrophes plus qualitative ou spacieuse ;
- la disparition des grands logements par un jeu spéculatif de division en petits lots revendus ou loués beaucoup plus chers par de petits investisseurs locaux commençant par spéculer sur le centre-ville ;
- une diminution de la part des propriétaires occupants au profit des locataires : aujourd'hui seul un quart des ménages sont propriétaires de leur logement sur le centre-ville ;
- la persistance d'un parc de logements indignes ou dégradés ;

- un volume de 410 copropriétés dont 70 potentiellement vulnérables et 200 à surveiller ;
- presque autant d'immeubles en monopropriété qui pourraient faire l'objet de premières réhabilitations « motrices » ;
- 180 maisons individuelles ayant du cachet, une bonne qualité d'habitat et des jardins.

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les aspirations des ménages, ce volet se décline notamment par :

- la création d'une offre locative sociale, loyers conventionnés avec ou sans travaux ;
- la remise sur le marché de logements vacants, et notamment les logements vacants situés au-dessus des commerces et uniquement accessibles par ces derniers ;
- l'appui primo-accession à la propriété ;
- l'amélioration qualitative de l'offre à travers le regroupement de logements notamment ;
- la maîtrise des divisions parcellaires ;
- une attention différenciée apportée selon le type d'immeuble et de propriété : maisons individuelles, immeubles en monopropriété ou copropriété, afin de créer un effet d'entraînement par des réhabilitations réussies et rapides.

Les subventions aux propriétaires bailleurs s'inscrivent dans une logique de contrepartie sociale. Elles contribuent à la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé, comptabilisés article 55 de la Loi SRU. Cette offre complète les mécanismes du marché immobilier en faveur des foyers les plus modestes. Par la création de ces logements conventionnés, le dispositif vise ainsi à maintenir les populations fragiles en centre-ville, tout en garantissant des conditions d'habilité correctes.
L'Anah du Var souhaite renforcer l'attractivité du loyer conventionné par rapport au loyer intermédiaire : son PAT prévoit un objectif de production de logements sociaux répartis entre 20% de loyers intermédiaires, 50% de loyers conventionnés sociaux, 30% de loyers conventionnés très sociaux. La Région abonde les aides à hauteur de 50% des aides de la Métropole rendant ainsi la production de loyers conventionnés sociaux ou très sociaux attractive.
Les bailleurs sont également incités à s'engager dans le conventionnement du loyer au travers de la prime de la Métropole à la réduction de loyer.
A noter qu'afin de promouvoir la diversité et la mixité sociale, la Métropole Toulon Provence Méditerranée apporte en outre des subventions pour les loyers libres à hauteur de 10%. Toujours dans cette perspective, la Métropole propose aux propriétaires occupants un prêt bonifié de 30 000€ pour la primo-accession en centre ancien couplé avec la réalisation de travaux à l'intérieur du logement (bonification maximale de 3 000€).

La vacance constitue le potentiel traditionnel de réhabilitation et de production de logements à loyers maîtrisés le plus important. La Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Région et le Département soutiennent la mobilisation du parc vacant, potentiel qui permet la réhabilitation d'immeubles complets vacants en loyers conventionnés, souvent des « verrues » en centre ancien.
La Métropole accorde une prime de 1 500 € pour toute sortie de vacance de plus d'un an. Quant au Département, ses conditions d'éligibilité de droit commun reposent sur la sortie de vacance et le conventionnement des loyers tant les pressions immobilières y sont fortes. Ainsi, il favorise la production de logements pour les ménages modestes en privilégiant la mobilisation du parc existant et donc en limitant la consommation foncière. Les propriétaires du centre-ville seynois bénéficieront de ces aides au même titre que tout Varois.

L'opérateur devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation, appuyé par la Ville. L'intervention pourra aller du simple mailing à l'attention des propriétaires de logements vacants, à l'accompagnement de la commune pour l'acquisition foncière de biens apparemment abandonnés ou la mise en œuvre de procédures coercitives à l'attention de propriétaires malveillants.

L'opérateur priorisera le démarrage de son animation sur :

- les maisons individuelles et les monopropriétés : généralement moins complexes tant d'un point de vue technique qu'en termes organisationnels, ces projets pourront être réalisés rapidement et

joueront l'effet de levier pour renouveler l'image de l'OPAH-RU ;
- les logements vacants situés au-dessus des commerces et accessibles seulement par ces derniers, constituant aujourd'hui un véritable obstacle à la réhabilitation.

Une fois les Opérations de Restauration Immobilière démarrées, les immeubles et îlots limitrophes seront ciblés.

En préambule, il est rappelé que les principes détaillés dans la présente convention (notamment aides et sécurisations financières) s'inscrivent dans le respect des engagements pris dans le cadre de la Convention Quinquennale prévue au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH entre l'Etat et Action Logement, ou de toute convention susceptible de s'y substituer et plus généralement des règles applicables à Action Logement notamment redéfinies par l'Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la PEEC .

Dans le cadre d'un partenariat financier entre Action Logement et l'Anah, il est prévu de pouvoir réserver des logements conventionnés avec ou sans travaux en faveur des salariés des entreprises cotisantes. Pour permettre la mobilisation de ces logements, le réseau local des deux partenaires et les opérateurs sont mobilisés. Le dispositif de réservation est incitatif et vise à mettre en relation les propriétaires qui conventionnent leur logement (avec ou sans travaux) avec le correspondant local d'Action Logement afin que ce dernier puisse réserver le logement en vue d'y loger des salariés sous conditions de ressources, en situation de précarité ou de retour à l'emploi. Pour les propriétaires bailleurs, une convention de réservation de logement peut éventuellement être signée entre le bailleur et Action Logement Services au profit des salariés d'Action-Logement.
Action Logement Services proposera au bailleur un pack location comprenant la désignation d'un locataire et les aides de solvabilité (avance Loca-Pass, ...) et de sécurisation (Visale, ...) proposées.

Tous les propriétaires bailleurs pourront également faire appel au service d'ingénierie financière d'Action Logement qui :
- aide les salariés à bien dimensionner leur projet immobilier,
- recherche le meilleur financement sur le marché,
- accompagne les ménages dans le montage du dossier bancaire.

En faisant appel à ce service, les bailleurs pourront ainsi, sous réserve du respect de la réglementation et des critères de solvabilité, bénéficier de financements complémentaires délivrés par Action Logement (prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, prêt d'amélioration de la résidence principale, prêt travaux pour l'adaptation du logement aux personnes handicapées, prêt travaux en faveur des copropriétés dégradées).

Les conditions de mise en place de ces dispositifs seront celles en vigueur lors de la signature de la convention de réservation du logement.

À noter que dans le cadre de la convention de partenariat entre l'Anah et Action Logement, les logements conventionnés avec ou sans travaux pourront être proposés aux salariés des entreprises cotisantes d'Action Logement.

Action Logement est réservataire des logements conventionnés ANAH (LCI, LCS et LCTS), et la Préfecture réservataire des LCTS, l'équipe d'animation coordonnera l'attribution du logement en facilitant le contact entre le propriétaire et Action Logement et/ou la Préfecture et en veillant à ce que les engagements soient respectés.

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention ANAH / Action Logement du 15 février 2015 vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif global alliant rénovation du logement, notamment thermique (programme Habiter Mieux) et sécurisation de la gestion locative facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.

L'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action Logement de 50 M€ sur 2016 et 2017 soit un financement total de 100 M€ par an en contrepartie de réservations pour le logement des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

La démarche commune de l'ANAH et d'Action Logement pour le fléchage des logements locatifs privés vers les salariés présentés par Action Logement se veut indicative.
La communication sur les dispositifs et les actions en synergie au niveau local de tous les acteurs (Action Logement, Anah, Collectivité locale et opérateurs) constitue un facteur important pour la réussite de cette coopération.

Action Logement, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

La convention prévoit de faciliter le partenariat local dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU / ANAH dans le but de permettre l'articulation de nos interventions et de satisfaire nos objectifs respectifs.

L'intervention d'Action Logement dans la convention d'OPAH-RU de la Seyne-sur-Mer confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'ANAH (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement.

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

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

Les fiches produits sont disponibles dans l'extranet d'Action Logement Services :
https://www.actionlogement.fr/recherche?f%5B0%5D=field_thematique%3A61726&f%5B1%5D=type%3Adocument

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

Enfin, Action Logement Immobilier ouvrira les discussions entre les parties prenantes à la convention afin d'envisager l'opportunité de son intervention dans le projet, sans préjudice de la règle législative de non-

discrimination dans le financement par la PEEC du logement social et de l'accession sociale prévue à l'article L.313-17-3 du CCH.

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

>Les actions publiques conduites par la Ville en accompagnement de l'OPAH-RU :

>Mise en place des travaux d'office le cas échéant :
Concernant les immeubles privés, lots de copropriété et parties communes qui font l'objet de prescriptions de travaux dans le cadre d'arrêtés de péril ou d'insalubrité, des travaux d'office seront réalisés dès que les délais prescrits auront été dépassés.
La Ville exécute les travaux d'office, le cas échéant, fait intervenir les maitres d'œuvre nécessaires et fait établir plusieurs devis pour les travaux avec éventuellement le concours de l'opérateur.
Dans ces immeubles, la Ville s'occupera de la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser en substitution des obligations du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires.
Toutes les dépenses de travaux et relogement seront comptabilisées ce qui permettra le recouvrement des fonds par la collectivité.
Un dossier Anah pourra être monté par la Ville pour chaque cas de travaux d'office et permettra à la collectivité de récupérer une partie des fonds. Elle sera accompagnée par l'opérateur pour ce faire.

>Mise en place du « permis de louer » :
Suite aux délibérations respectives de la Métropole et de la Ville, l'intégralité du périmètre d'OPAH-RU est couvert par le dispositif du « permis de louer » sous la forme déclarative. A compter du 1er février 2019, toute mise en location située en zone UAc sera soumise à déclaration préalable. Précisant les coordonnées du bailleur, la localisation du bien, son état et sa décence, cet outil permettra d'identifier des situations d'habitat dégradé. Le fait de ne pas faire de déclaration fait encourir au propriétaire défaillant le risque de poursuites par le Préfet et le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €, et 15 000 € pour récidive. En outre, le bénéfice du paiement en tiers payant des APL est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

>Maîtrise des divisions de logements existants :
La Ville de La Seyne-sur mer a mis en place un dispositif d'autorisation préalable à la division parcellaire en cas d'immeuble existant. Cet outil permet de lutter contre la création de petits logements indignes et constituera un outil de repérage d'éventuelles problématiques d'habitat indigne pour l'opérateur.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs qualitatifs sont :

- maîtriser les divisions en petits logements par le biais de l'obligation d'autorisation de division parcellaire et encadrer le financement des réhabilitations qui seraient issues de division,
- poursuivre le repérage de situations d'habitat indigne et insalubre au travers de la mise en œuvre du Permis de louer et de l'autorisation des divisions parcellaires,
- veiller à la qualité des logements locatifs notamment par la visite des logements dans le cadre de la campagne de ravalement de façades de la Ville, de conventions particulières avec la CAF et la mise en œuvre de procédures en lien avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé,
- mettre en place des aides financières renforcées pour les propriétaires occupants les plus modestes,
- accompagner les personnes âgées pour concevoir des réhabilitations adaptées à leurs besoins,
- inciter les copropriétés à engager leur programme de réhabilitation : faciliter leur organisation, engager des procédures pour régler les situations d'indivis (abandon manifeste) ou de bien sans

maître (incorporation dans le patrimoine communal).

Rappel du potentiel issu du relevé de terrain pour les logements locatifs :

- 174 logements indignes ou très dégradés,
- 894 travaux de lutte contre la précarité énergétique,
- 50 aides pour l'autonomie de la personne.

Les objectifs quantitatifs sont de 141 logements conventionnés sur 5 ans :

- 88 conventionnés social ou très social, 33 loyers intermédiaires et 20 logements conventionnés sans travaux (12 loyers intermédiaires et 8 conventionnés social ou très social),
- y compris 48 logements bailleurs sortie de vacance.

Dans le cadre d'une future concession d'aménagement, un travail sera engagé pour produire du logement conventionné via des acquisitions amélioration avec un bailleur social.

L'opérateur veillera à accompagner le propriétaire souhaitant faire du conventionnement sans travaux, tout en privilégiant le conventionnement social. Il effectuera une visite du logement à conventionner (quel que soit le type de conventionnement) pour en contrôler la décence.
Un conventionnement avec Action Logement sera proposé systématiquement aux propriétaires bailleurs des logements conventionnés Anah.
Les aides et services Action Logement pour faciliter l'accès au logement locatif et accompagner le parcours résidentiel seront également proposés systématiquement aux ménages éligibles.

À noter que pour le montage de chaque dossier de demande de subvention, la règle de répartition des logements du PAT, Plan d'Action Territorial, sera respectée. Par ailleurs, il n'y aura pas d'intermédiation locative en loyer intermédiaire.

Les indicateurs de résultats seront :

- le nombre de logements conventionnés financés, en très social, social et intermédiaire,
- le nombre de permis de construire pour division de logements,
- le nombre de signalements de logements non décents ou indignes et les procédures engagées,
- le nombre de dossiers constitués pour des propriétaires occupants très modestes,
- le nombre total de dossiers constitués pour des personnes de plus de 70 ans et en particulier, pour des travaux d'adaptation

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH et les études d'îlots mettent en évidence la présence de logements insalubres, relevant de la procédure de péril ou indécents sur le centre ancien. L'opportunité d'avoir, le temps de l'OPAH, une équipe pluridisciplinaire pour assurer le suivi de l'opération devra être l'occasion d'éradiquer ces situations. Sa présence sur le terrain facilitera les diagnostics et apportera aux occupants un soutien et une aide nécessaire. Pour que la prochaine OPAH RU puisse permettre des progrès significatifs en matière de traitement des logements insalubres, il est nécessaire que le volet coercitif soit mis en œuvre autant que de besoin.
Afin d'accélérer les procédures, de faciliter les échanges d'information, la coordination entre les différences instances devra être poursuivie à travers la réunion mensuelle existante à la Maison de l'Habitat relative à l'habitat insalubre qui deviendrait un Comité Technique Habitat Indigne, réunissant les services de la Ville et de la Métropole et l'équipe d'animation. Le chargé de mission du PDLHI sera tenu informé de ses travaux et des situations abordées. Il sera convié au Comité Technique Habitat Indigne et destinataire du compte-rendu.

La lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, ..) et la non décence restent la priorité affirmée de l'OPAH RU. Dans ce cadre, l'ensemble des moyens seront mis en œuvre :

- l'identification des logements et immeubles fortement dégradés,
- le suivi régulier des situations identifiées,
- l'envoi de mises en demeure systématiques,
- la mise en œuvre des procédures (arrêtés de péril ou insalubrité, travaux d'office, etc.).

Les rapports de visite des logements (non décence, moyenne ou forte dégradation, insalubrité, péril, etc.) devront correspondre aux attentes des partenaires et leur permettre d'engager les démarches nécessaires (incitatives ou coercitives, prise d'arrêté, suspension des allocations, etc.).

Action Logement met à disposition de l'équipe de suivi-animation, le service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel. Ainsi, les salariés d'entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus pourront bénéficier d'une assistance personnalisée avec proposition de solutions adaptées.

>Identification des logements et immeubles fortement dégradés

L'équipe d'animation devra :

- réaliser un rapport de préconisations afin d'accompagner les ménages dans la résorption de leurs difficultés sociales et techniques. L'objectif étant de traiter et de prévenir les situations d'habitat indigne, tous les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité (parc locatif) ou de péril devront être pris en compte ;
- signaler les situations repérées aux partenaires et services compétents, et traiter soit via le volet incitatif de l'OPAH-RU, soit via des outils coercitifs apparaissant plus adaptés qui seront mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage et les services compétents ;
- rédiger les rapports de visite des logements (non décence, moyenne ou forte dégradation, insalubrité, péril, etc.) de manière à permettre aux partenaires d'engager les démarches nécessaires (incitatives ou coercitives, prise d'arrêté, suspension des allocations, etc.).

>Suivi régulier des situations identifiées

Pour ces situations, un travail partenarial fort doit être mis en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), avec l'ensemble des partenaires locaux (ARS, DDTM, Anah, Département, CAF, MSA, ADIL...).
Des groupes de travail vont être constitués. L'équipe d'animation des OPAH y sera associée. Le PDLHI permet de créer un dispositif de veille et des fiches de signalement sont établies par toute personne ayant connaissance de situations de logement indigne (travailleurs sociaux, pompiers, police, ADIL...). Elles permettent d'engager rapidement les procédures nécessaires. De même, le PDLHI permet de suivre et vérifier avec les services concernés (DDSCPP) la bonne application des arrêtés préfectoraux.
Un partenariat existe par ailleurs depuis des années avec la CAF : un agent municipal assermenté réalise les visites de conformité pour tous les logements signalés par la CAF.

Il conviendra de tenir des Comités Techniques Habitat indigne, qui regroupent mensuellement :

- Service Hygiène et Santé de la Ville,
- Service Pathologie des bâtiments – IMR (Immeubles Menaçant Ruine),
- Service Habitat et Patrimoine / Logement de la Ville,
- Service Juridique de la Ville,
- Service Habitat de la Métropole,
- Equipe d'animation de l'OPAH RU.

En fonction des situations et de leur avancement, des personnes extérieures au Comité peuvent être conviées. Les

propriétaires des immeubles ou logements concernés peuvent être reçus à cette occasion.
Lors de la réunion mensuelle, il est évalué l'état d'avancement de chaque situation, les informations sont échangées, et les actions des différents intervenants sont coordonnées. Un compte-rendu de chaque réunion est dressé.

>Mise en œuvre des procédures

En fonction des informations échangées (degré d'urgence des travaux, bonne volonté du propriétaire, contraintes foncières, juridiques ou financières) lors du comité Habitat indigne qui se tient mensuellement, la stratégie à adopter est alors déterminée.
Des phases amiables peuvent être envisagées dans certains cas ; toutefois lorsque les situations relèvent de l'urgence et de la sécurité (péril), ou lorsque le propriétaire paraît de mauvaise foi, les procédures adaptées sont mises en œuvre : prises d'arrêtés, travaux d'office, substitution à copropriétaire défaillant, etc.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- l'identification des situations d'habitat dégradé ou insalubrité en coordonnant les différentes sollicitations des partenaires : signalements ARS, CCAS, mairies, associations, CAF ...
- la qualification du désordre sur la base des cotations insalubrité de l'ARS ou de l'indice de dégradation du bâti de l'Anah,
- l'animation d'un Comité Technique Habitat Indigne visant à optimiser l'articulation des compétences et moyens de chaque professionnel impliqué dans la lutte contre l'habitat très dégradé et indigne, afin de traiter la situation aussi bien techniquement, financièrement, juridiquement que socialement, et d'articuler la phase incitative et les procédures coercitives (injonctions, mises en demeure et arrêtés),
- le recours à l'offre de relogements tiroirs de la Ville ou en partenariat avec un bailleur social, la mobilisation de la MOUS sociale et relogement complétant le dispositif,
- la mobilisation du Maire et Préfet en cas de refus du propriétaire de monter en projet de réhabilitation en mode incitatif : en lien avec l'instance de suivi du PDLHI,
- la saisine du Procureur de République en cas de location de logements inconfortables à des populations vulnérables.

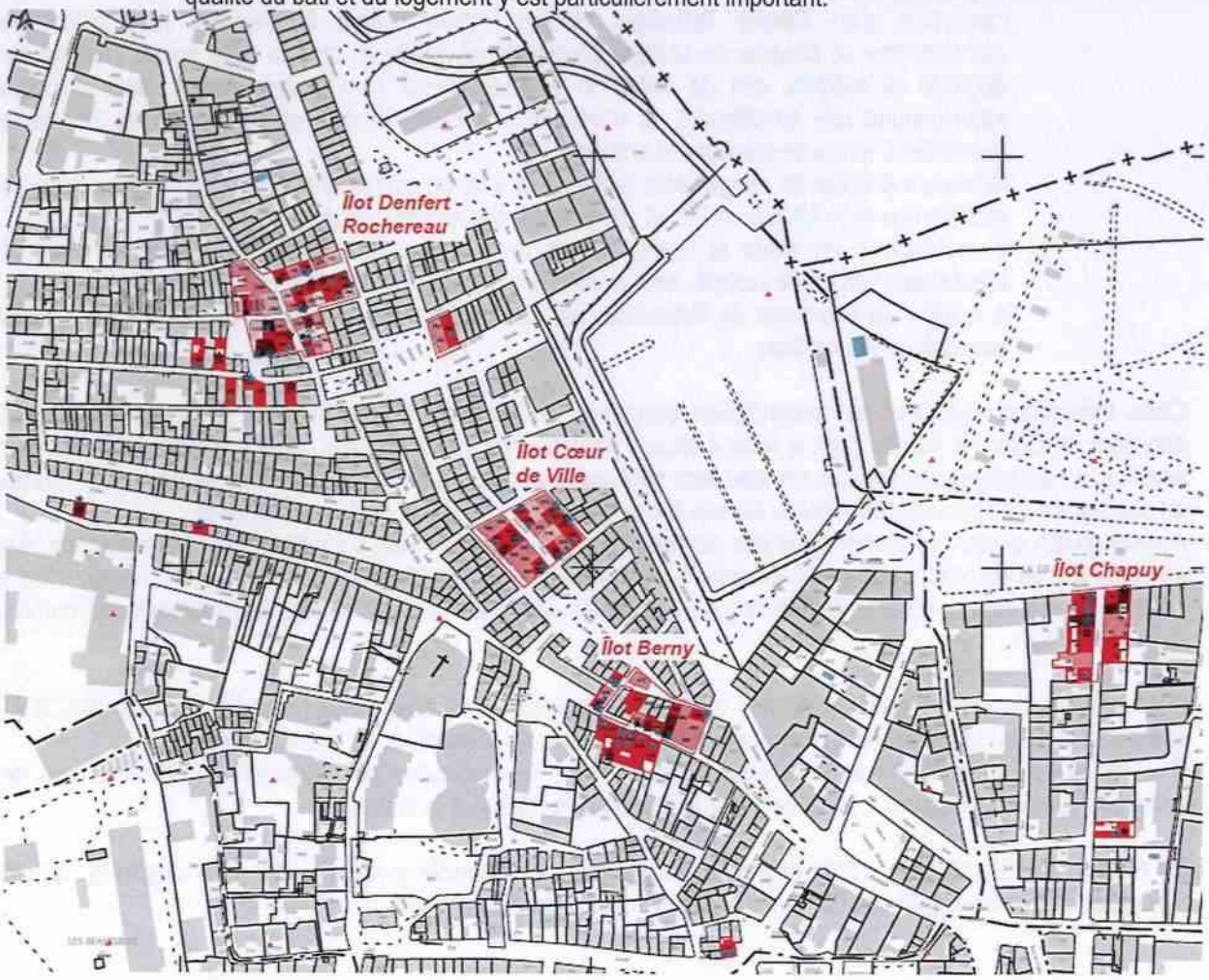
Cette thématique s'adresse aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Pour les propriétaires occupant un logement indigne dont le reste à charge (travaux moins subventions) est trop élevé eu égard à leurs revenus, un accompagnement plus soutenu sera nécessaire et des solutions complémentaires devront être mises en place pour leur permettre de financer le reste à charge et d'assurer l'avance des subventions.
A noter qu'afin d'aider les propriétaires très modestes ANAH, une subvention d'équilibre de la Métropole est mise en place afin de compléter une partie du reste à charge du propriétaire (les deux tiers du reste à charge), s'il y a. L'aide de la Métropole est mobilisable lorsque l'ensemble des aides des partenaires institutionnels est mobilisé sans écrêtement.

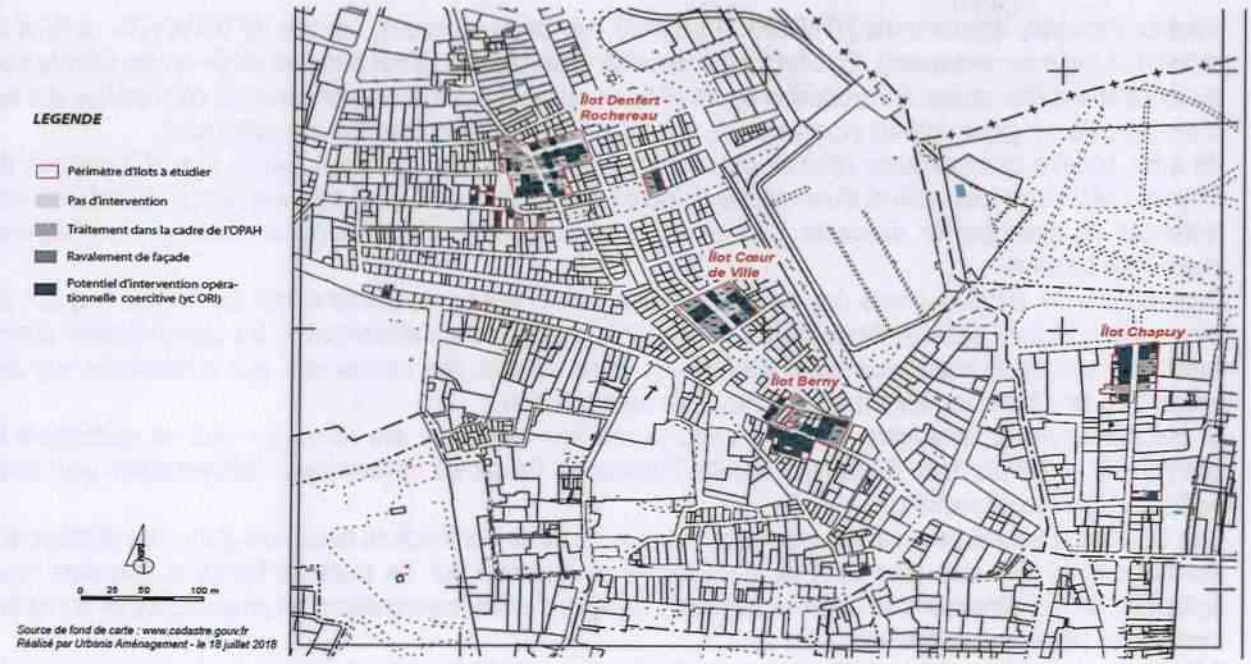
Des solutions de préfinancement via des organismes sociaux et de financement complémentaires (SACICAP, caisses de retraite, associations...) devront être recherchées pour solvabiliser au mieux les projets.
Une convention entre MTPM et la SACICAP est en cours de finalisation pour assurer le préfinancement des subventions aux propriétaires très modestes au sein des trois OPAH de la Métropole.

En matière de réhabilitation d'îlots dégradés, l'étude pré-opérationnelle a identifié des îlots dégradés, repérés comme étant les plus fragilisés et où la restauration immobilière est priorisée.

Les îlots identifiés sont les suivants :

- Denfert-Rochereau : il s'agit d'un îlot particulièrement dégradé : 40% d'immeubles vacants ou partiellement vacants ; 4/5 propriétaires occupants ; 27 de propriété unique et 14 copropriétés ; 21 immeubles en mauvais ou très mauvais état. Positionné en entrée de centre-ville, l'aménagement de cet îlot est stratégique sur l'image du centre et permettre la réalisation de logements attractifs ;
- Cœur de ville : un îlot comprenant 5 immeubles vacants ou partiellement vacants sur les 22 immeubles de l'îlot ; 4 immeubles présentant des propriétaires occupants ; 7 propriétés uniques et 9 copropriétés ; 11 immeubles en mauvais état. L'objectif est d'améliorer l'état des immeubles, mais aussi de maintenir et développer les activités dans ce secteur central ;
- Berny : un îlot comprenant 9 immeubles vacants ou partiellement vacants sur les 22 immeubles de l'îlot ; aucun propriétaire occupant ; 9 propriétés uniques et 10 copropriétés ; 16 immeubles en mauvais ou très mauvais état. Un îlot dégradé – limitrophe d'un des secteurs prioritaires identifiés dans le cadre du NPNRU : un enjeu de restructuration de cet îlot à la localisation centrale qui permettrait de redynamiser ce secteur du centre ;
- Chapuy : 4/5 immeubles sur 17 sont vacants ou partiellement vacants ; 3 immeubles présentant des propriétaires occupants, 8 propriétés uniques et 7 copropriétés ; 11 immeubles sont en mauvais ou très mauvais état. Bien qu'en périphérie Est du centre-ancien, cet îlot est assez dégradé et se trouve à l'interface entre centre-ville et quartier récent Porte Marine. L'enjeu de la qualité du bâti et du logement y est particulièrement important.





3.4.2 Objectifs

Rappel du potentiel issu du relevé de terrain :

- 174 logements locatifs indignes ou très dégradés,
- 60 logements indignes ou très dégradés occupés par leur propriétaire.

Les objectifs sont de 148 logements dégradés sur 5 ans :

- 123 logements locatifs et 25 autres occupés par leur propriétaire,
- dont 67 logements indignes ou très dégradés nécessitant des travaux lourds (47 logements locatifs et 20 occupés par leur propriétaire).

Les indicateurs de résultats seront :

- nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité...) ;
- nombre et type de procédures mise en œuvre ;
- nombre de visite effectuées par l'équipe de suivi-animation, dont nombre de logements insalubres, indignes ou décents ;
- nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU ;
- nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement ;
- nombre de consignations des allocations de logements par la CAF.

3.5. Volet Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

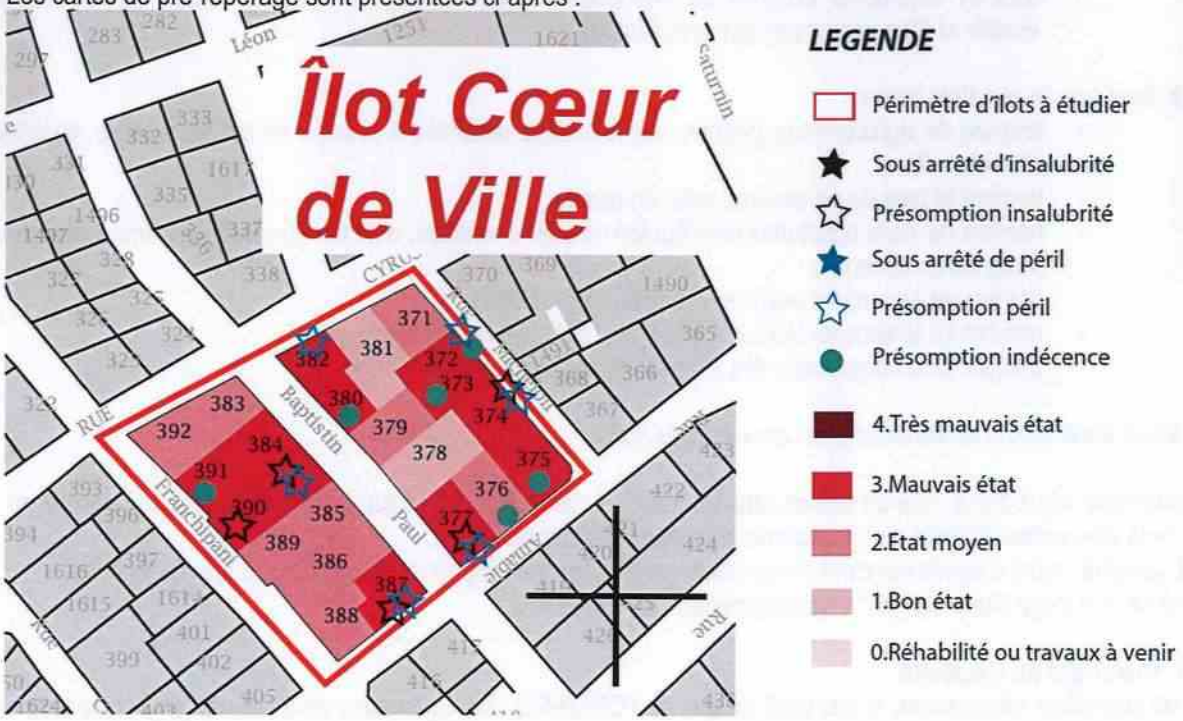
Ce volet fera l'objet d'une mise en œuvre dans un traité de concession passé par la ville et ne sera pas conduit au titre de la convention d'OPAH dont la maitrise d'ouvrage est métropolitaine.
Il est toutefois décrit ci-après car c'est un corollaire particulièrement important pour optimiser les résultats de l'OPAH-RU. Il s'agit d'une action d'accompagnement de l'OPAH-RU.

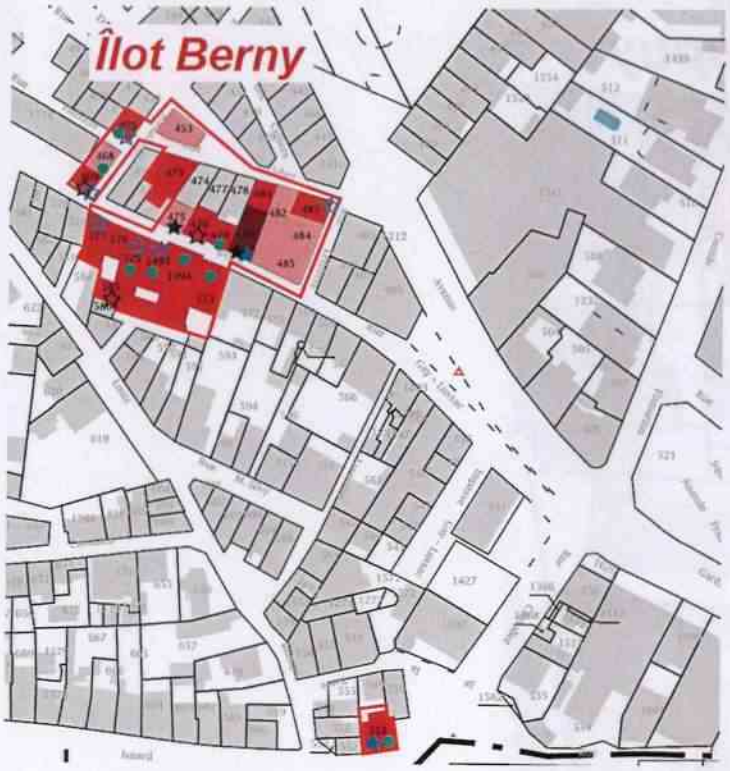
3.5.1. Descriptif du dispositif

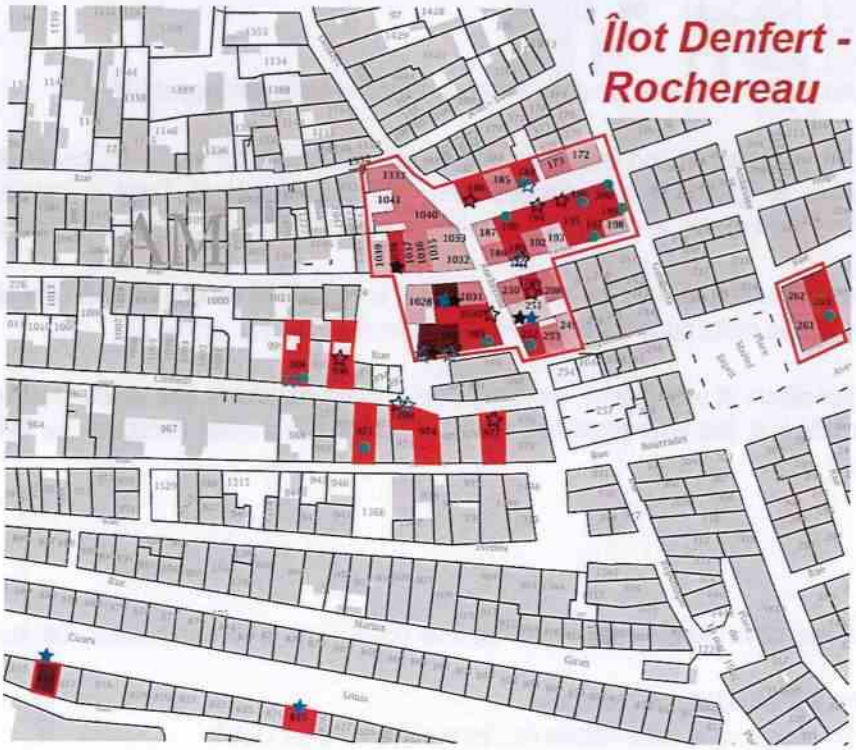
Afin de compléter efficacement le dispositif incitatif de l'OPAH-RU, des Opérations de Restauration Immobilière ou

d'autres dispositifs opérationnels (THIRORI...) pourront être mises en œuvre (en sus de l'OPAH-RU et dans le cadre d'un traité de concession). En effet, l'expérience de la précédente OPAH a permis de se rendre compte que les aides financières seules, si importantes soient-elles, ne suffisent pas à débloquer certaines copropriétés et à les convaincre de s'engager dans un programme de réhabilitation. Une action coercitive est nécessaire.
En effet, certains copropriétaires refusent d'investir dans leur immeuble : s'il s'agit parfois d'un réel manque de moyens, cela relève plus souvent d'une logique de pure exploitation, avec visée à très court terme répondant à une recherche de rentabilisation maximale. Ceci se vérifie particulièrement dans les copropriétés qui comptent une majorité de bailleurs.
Dans un premier temps, à l'issue des réunions initiales, s'il se dégage un désintérêt manifeste d'une majorité de propriétaires laissant entrevoir l'impossibilité d'engager le programme de réhabilitation, les copropriétaires seront avertis dans le cadre d'une assemblée générale ou d'une réunion, des risques que leur immobilisme leur fait encourir : à savoir, des travaux sous contrainte, voire l'expropriation.
Si cet avertissement reste lettre morte, une ORI pourra être engagée : elle aura pour effet de contraindre la copropriété, au travers d'une Déclaration d'Utilité Publique, à réaliser les travaux jugés indispensables pour sortir de l'état de grande dégradation.
Une étude de faisabilité sera réalisée préalablement pour vérifier le bienfondé du lancement d'une telle stratégie sur ces immeubles. Elle aura pour objet de s'assurer de sa faisabilité sur les plans juridiques et financiers mais également de ses conséquences en terme humains : il s'agira d'éviter l'expropriation des propriétaires de bonne foi, mesurer les besoins en relogement.
A l'issue de cette étude, si les conclusions sont favorables, une étude de calibrage sera engagée pour constituer le dossier d'enquête publique suivie de la phase d'animation proprement dite avec la réalisation de l'enquête parcellaire et la mise en œuvre de la DUP "travaux".

Suite à l'étude pré-opérationnelle d'îlots, il apparaît un potentiel d'ORI très important d'environ 60 immeubles. Cependant des tranches opérationnelles devront être mise en place pour traiter ces immeubles par vague, en fonction de leur complexité (statut de propriété, vacances, état du bâti). Il paraît adapté de commencer par une ORI multisites qui comporterait un volume d'une vingtaine d'immeubles.
Une cartographie détaillée des immeubles repérés sera mise à disposition de l'équipe d'OPAH par le concessionnaire en charge de sa mise en oeuvre.
Les cartes de pré-repérage sont présentées ci-après :




Îlot Berny


Îlot Denfert - Rochereau



Source : Etude pré-opérationnelle sur 4 îlots en centre-ville de la Seyne-sur-mer. Urbanis Aménagement.

Pour réaliser le montage d'une ORI multisites et son animation une équipe renforcée, rompue à ce genre de pratique doit être missionnée (juriste et spécialiste des dossiers RHI THIRORI complexe). Dans le cas où le propriétaire privé décide de réaliser les travaux, le dossier de subvention et suivi des travaux pourra être traité par l'équipe d'OPAH.
Les dossiers de DUP ORI pourront être montés par l'équipe d'OPAH, soit par la collectivité via une AMO dédiée ou soit à terme par le concessionnaire dans le cadre de la future concession d'aménagement.

Pour bénéficier d'un régime fiscal spécifique et avantageux, les immeubles concernés doivent être situés dans un « quartier prioritaire politique de la Ville » et être sous procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique), les ORI sont concernées par ce régime fiscal.

3.5.2 Objectifs

Les objectifs poursuivis sont :

- mener une action coercitive auprès des copropriétaires réfractaires à la réhabilitation de leur immeuble,
- trouver une solution aux situations de blocages,
- permettre la mise en œuvre de la réhabilitation des immeubles les plus "durs",
- lutter contre l'habitat indigne et la vacance des logements,
- mettre en œuvre les ORI au démarrage de l'animation.

Les indicateurs de résultats seront :

- le nombre de dossiers ORI mis en œuvre. Estimation : 20 immeubles, 100 logements.

3.6. Volet copropriétés

3.6.1. Descriptif du dispositif

L'observatoire des copropriétés réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a révélé un certain nombre de de copropriétés en situation de vulnérabilité dans le centre ancien seynois.
Il apparaît que :

- le taux de vacance est significatif sur les copropriétés vulnérables, pouvant abriter des situations de forte dégradation, voire d'insalubrité ;
- un constat de corrélation entre petits logements – présence de locataires – forte vulnérabilité de la copropriété ;
- des petites copropriétés (5 logements/copropriété en moyenne) qui peinent à s'organiser.

L'action sur les copropriétés s'organise en trois paliers :

- palier préventif porté par un POPAC ;
- palier incitatif avec l'OPAH-RU, pour les copropriétés fragiles ;
- palier incitatif avec l'OPAH-RU, pour les copropriétés dégradées.

> Palier préventif POPAC :
Le POPAC est un outil d'assainissement de la situation des copropriétés qui poursuit les objectifs suivants :

- améliorer les relations entre les copropriétaires : médiation dans les litiges entre copropriétaires, sensibilisation à leurs droits et obligations ;
- favoriser le respect du cadre juridique du fonctionnement des copropriétés : AG annuelle, désignation d'un syndic, mise en place d'un compte bancaire séparé, assurance responsabilité civile du syndicat des copropriétaires ;
- sensibiliser les professionnels de l'immobilier aux règles de fonctionnement de la copropriété ;
- préparer l'adoption d'un programme de travaux.

L'organisation des copropriétés est un préalable à toute mise en œuvre des travaux. Il s'agira ainsi d'aider à la résolution des difficultés rencontrées dans certaines copropriétés du fait de l'absence d'état descriptif de division et donc d'organisation par exemple, qui obèrent la mise en œuvre des programmes de réhabilitation.

A noter que la Métropole Toulon Provence Méditerranée finance les Etats Descriptifs de Division sous la forme d'un forfait de 1 000 euros par logement.

> Palier incitatif – copropriétés fragiles :

Les copropriétés fragiles correspondent à des copropriétés ne connaissant pas de difficultés organisationnelles, mais souhaitant réaliser un programme de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Elles peuvent ainsi bénéficier d'aides au syndicat.
L'aide Habiter Mieux copropriété finance un projet de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum dans une copropriété présentant des premiers signes de fragilité (taux d'impayés compris entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots). Cette aide est attribuée au syndicat de copropriétaires.

L'accompagnement mis en œuvre par l'opérateur reposera sur trois piliers :

- **Accompagnement technique :** il s'agit par un dialogue permanent avec le maître d'œuvre, les organes de la copropriété et les copropriétaires de parvenir à l'élaboration d'un programme de travaux pertinent et cohérent du point de vue de la pérennité du bâtiment et de l'amélioration de sa

performance énergétique, mais aussi des besoins et des capacités financières des occupants. L'opérateur devra apporter un soin tout particulier aux actions de sensibilisation, information des copropriétaires, afin de faciliter le vote du programme de travaux en assemblée générale. L'opérateur organisera la consultation des entreprises de maîtrise d'œuvre et analysera leurs offres, afin de permettre un choix éclairé des copropriétaires.

- **Accompagnement social :** l'opérateur réalisera une enquête auprès des occupants pour connaître leur situation financière, apprécier les conditions d'occupation et identifier l'éligibilité des ménages aux différents dispositifs d'aide à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Il sera en particulier nécessaire de vérifier si certains d'entre eux pourraient bénéficier d'aides individuelles de l'ANAH, afin de proposer un système d'aides mixtes qui permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation financière de chaque copropriétaire afin de mieux solvabiliser les ménages les plus précaires.
- **Ingénierie administrative et financière :** il s'agira de faire des simulations financières pour chacun des copropriétaires pour déterminer leur quote-part de financement des travaux, mais aussi leur reste à charge déduction faite des aides envisageables. L'opérateur devra constituer les demandes d'aide collectives et accompagner les copropriétaires dans la mobilisation des aides individuelles.

La liste des copropriétés fragiles (à partir de la liste des « copropriétés à surveiller » de l'observatoire) est en annexe. Le travail réalisé dans le cadre du POPAC permettra d'affiner ce travail de repérage statistique par le terrain. La réalisation des états descriptifs de division seront subventionnés par la Métropole dans le cadre du POPAC.

> Palier incitatif – copropriétés dégradées :

Tout l'intérêt de la mise en place du POPAC est le travail préalable à l'OPAH-RU : l'information et la formation sur la notion de copropriété, la mise en place d'un état descriptif et d'un règlement par un soutien aux propriétaires. Une fois les copropriétés organisées et seulement à cette condition, le travail d'accompagnement dans le cadre des copropriétés dégradées peut être engagé par l'équipe d'animation de l'OPAH.

Les copropriétés dégradées correspondent aux copropriétés identifiées comme vulnérables dans le cadre de l'observatoire des copropriétés. La liste de 67 copropriétés a été déterminée à partir du croisement de plusieurs indicateurs : vulnérabilité de l'offre (selon l'année de construction, la classe cadastrale, la vacance), la vulnérabilité sociale (selon le niveau de revenus, la part des propriétaires âgés, le statut d'occupation, le taux d'équipements, la proximité des QPV), et la simplicité opérationnelle (proximité des propriétaires, part et nombre des propriétaires occupants.
De la même manière que pour les copropriétés fragiles, l'accompagnement mis en œuvre par l'opérateur reposera sur trois piliers :

- **Accompagnement technique :** il s'agit par un dialogue permanent avec le maître d'œuvre, les organes de la copropriété et les copropriétaires de parvenir à l'élaboration d'un programme de travaux pertinent et cohérent du point de vue de la pérennité du bâtiment et de l'amélioration de sa performance énergétique, mais aussi des besoins et des capacités financières des occupants. L'opérateur devra apporter un soin tout particulier aux actions de sensibilisation, information des copropriétaires, afin de faciliter le vote du programme de travaux en assemblée générale. L'opérateur organisera la consultation des entreprises de maîtrise d'œuvre et analysera leurs offres, afin de permettre un choix éclairé des copropriétaires.
- **Accompagnement social :** l'opérateur réalisera une enquête auprès des occupants pour connaître leur situation financière, apprécier les conditions d'occupation et identifier l'éligibilité des ménages aux différents dispositifs d'aides. Il sera en particulier nécessaire de vérifier si certains d'entre eux pourraient bénéficier d'aides individuelles de l'ANAH, afin de proposer un système d'aides mixtes qui permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation financière de chaque copropriétaire afin de mieux solvabiliser les ménages les plus précaires.

- **Ingénierie administrative et financière :** il s'agira de faire des simulations financières pour chacun des copropriétaires pour déterminer leur quote-part de financement des travaux, mais aussi leur reste à charge déduction faite des aides envisageables. L'opérateur devra constituer les demandes d'aide collectives et accompagner les copropriétaires dans la mobilisation des aides individuelles.

L'aide au syndicat est soumise à la réalisation d'un diagnostic multicritères déterminant notamment l'indice de dégradation de la copropriété. Selon l'indice de dégradation déterminé, l'aide au syndicat variera entre 35% (indice < à 0,55) et 50% du montant des travaux (indice >=0,55).

La liste des copropriétés dégradées (à partir de la liste de copropriétés vulnérables de l'observatoire) est en annexe. Le travail réalisé dans le cadre du POPAC permettra d'affiner ce travail de repérage statistique par le terrain.

Compte tenu de la complexité de traitement de ces dossiers, l'opérateur tiendra l'Anah informé le plus en amont possible des projets en cours. Le mixage des aides doit faire l'objet d'un passage en CLAH pour avis.

3.5.2. Objectifs

Rappel du potentiel issu de l'observatoire des copropriétés :

- 70 copropriétés dégradées,
- 200 copropriétés fragiles.

Les objectifs qualitatifs poursuivis sont :

- soutenir les copropriétés désorganisées afin de permettre d'envisager un programme de travaux à la hauteur des besoins ;
- éviter le basculement des copropriétés dans la dégradation avancée ;
- établir un diagnostic structurel, social et financier ;
- engager l'organisation de la copropriété via le POPAC ;
- inciter à la mise en œuvre de leur programme de réhabilitation ;
- accepter le phasage des travaux pour respecter les capacités de financement des propriétaires tout en conservant la grille de dégradation initiale des immeubles ;
- tenir à jour un tableau de bord d'avancement de ces copropriétés et les cartographier ;
- mettre en œuvre au besoin les procédures coercitives nécessaires ;
- assurer la formation des copropriétaires au sein des conseils syndicaux.

Les objectifs quantitatifs poursuivis sur 5 ans sont :

- 20 copropriétés fragiles traitées – rénovation énergétique
- 10 copropriétés dégradées aidées.

Les indicateurs de résultats seront :

- le tableau de bord de suivi des copropriétés ;
- le nombre de dossiers de réhabilitation constitués ;
- le nombre de procédures engagées (administrations judiciaires prononcées, de procédures d'abandon manifeste ou de bien sans maîtres engagées).
-

Le dispositif POPAC fera l'objet d'une convention particulière corolaire à l'OPAH pour une durée de 3 ans.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Les règlementations nationales et locales applicables aux demandes de subvention sont celles en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah (et notamment l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018).

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le programme Habiter-Mieux s'inscrit dans la lignée du Plan de Rénovation Energétique des Bâtiments qui prévoit la rénovation de 500 000 logements par an, dans la perspective de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre et de limiter l'ampleur du réchauffement climatique. Des aides à la réalisation des travaux sont accordés aux ménages éligibles, sous réserve de réaliser des travaux permettant un gain énergétique de 25% pour les propriétaires occupants et de 35% pour les propriétaires bailleurs.

Maîtriser les dépenses d'énergie, c'est d'abord faire des économies, en diminuant les besoins de chaque logement, ce qui nécessite de réduire les déperditions du bâtiment en l'isolant, tout en faisant appel à des équipements performants. La Métropole Toulon Provence Méditerranée, le Conseil Départemental du Var, la Région PACA et l'Anah souhaitent que ce volet de la rénovation de l'habitat fasse l'objet d'une attention forte.

La Métropole apporte des primes de :

- 50€/m² de surface utile, plafonné à 4000€/logement si gain de 35% ou atteinte de l'étiquette C ;
- 100 €/m² de surface utile, plafonnée à 8 000€/logement si atteinte de l'étiquette A ou B.

Des aides supplémentaires ou dispositifs de financement seront recherchés (crédit d'impôt, éco-prêt...) pour permettre d'améliorer le plan de financement des projets et de réduire le reste à charge des propriétaires.

Il conviendra donc de systématiser l'évaluation énergétique des logements visités dans le cadre de l'OPAH-RU, et particulièrement lorsque ceux-ci relèvent d'habitat indigne.
Les logements indignes ou très dégradés sont systématiquement orientés vers l'élaboration d'un programme de travaux visant une amélioration du gain énergétique en fonction des dispositifs en place, aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs et ce quel que soit le type de loyer.

Les situations de précarité énergétique des propriétaires occupants pourront être identifiées, lors de contacts établis pour des travaux de parties communes ; une sensibilisation et une étude approfondie sera alors proposée au propriétaire.

Il s'agira de promouvoir une réhabilitation de qualité complète et globale des logements permettant aux ménages de réaliser des économies de charges significatives.
Ainsi, l'équipe opérationnelle devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès de propriétaires bailleurs et occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

Les modalités de coopération avec les services sociaux et les travailleurs sociaux du secteur permettant d'identifier et d'aller à la rencontre des ménages frappés par la précarité énergétique seront explicitées : le type d'accompagnement à mettre en place durant le programme, le travail partenarial avec l'ensemble des acteurs locaux...

3.6.2 Objectifs

Rappel du potentiel issu du relevé de terrain :

- 894 logements locatifs nécessitant des travaux de lutte contre la précarité énergétique,
- 306 logements nécessitant des travaux de lutte contre la précarité énergétique occupés par leur propriétaire.

Les objectifs sont de 185 logements bénéficiant de la Prime Habiter Mieux dont :

- 101 logements locatifs et 84 autres occupés par leur propriétaire,
- dont 15 logements bailleurs étiquette C minimum après travaux,
- dont 10 logements propriétaires occupants atteignant un gain énergétique supérieur à 50%,
- dont 4 logements BBC bénéficiant de la prime « transition énergétique ».

Indicateurs de résultats :

- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
- gain énergétique cumulé des projets exprimés en kWh/an et étiquette énergétique après travaux.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le centre-ville de La Seyne-sur-mer compte un parc de logements vieillissants (70% des logements datant d'avant 1915), non adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap. De plus, près de 70 personnes de 75 ans et plus sont sous le seuil de pauvreté.

L'objectif est ici l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, problématique centrale avec le vieillissement de la population constatée sur le territoire. Une partie non négligeable des subventions aux propriétaires occupants est destinée à cette problématique par le biais d'aides incitatives.

Les travaux visés par les aides concernent :

- l'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat,
- l'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures et du sol, installation de monte-escaliers etc.,
- l'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens : aménagement de la salle de bains, des sanitaires, installation de volets électriques.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- l'identification des ménages éligibles auprès des partenaires sociaux : CCAS, mairie, associations, Carsat, MSA, CAF,
- la mobilisation des professions paramédicales et des associations d'aide à domicile qui ont une bonne connaissance de terrain et qui peuvent se révéler de bons prescripteurs...
- la réalisation de diagnostics autonomie incluant les préconisations de travaux, et de simulations financières,
- la mobilisation des aides complémentaires de droit commun : MDPH, Carsat, MSA, CAF, AG2R
- l'incitation au mixage des travaux de maintien à domicile et des travaux de rénovation énergétique...

La Métropole Toulon Provence Méditerranée apporte une prime « Logement service + » de 1 500€ pour les bailleurs et une subvention de 15% du montant des travaux pour les propriétaires occupants en sus de l'Anah et des caisses de retraite, les travaux étant déjà largement subventionnés pour :

- les propriétaires très modestes : respectivement 10% et 25% d'aides apportées par la Région et le Département (aides de droit commun),
- les propriétaires modestes : 17,5% d'aides apportées le Département (aides de droit commun).

Au regard de la configuration du bâti (beaucoup de constructions en R+3, cages d'escaliers étroites...) la question de l'accessibilité aux logements situés en étage se pose de manière accrue. La Métropole prévoit en ce sens d'aider la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité à ce dernier.

L'opérateur de suivi-animation aura en charge :

- l'information et l'assistance aux propriétaires occupants concernés,
- la réalisation d'un diagnostic et d'un programme de travaux adapté aux besoins du ménage,
- la préconisation éventuelle de travaux de lutte contre la précarité énergétique.

L'opérateur aura également pour mission de rechercher des financements complémentaires, notamment auprès du Conseil Départemental, ou tous autres organismes participant financièrement à l'adaptation du logement. Enfin l'opérateur travaillera en étroite relation avec les structures concernées, telles que la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), les Caisses de retraites, la CAF, ... Elle devra être vigilante sur le montage financier des opérations afin d'éviter que plusieurs financeurs ne soient mobilisés pour le financement de travaux identiques.

3.7.2 Objectifs

Rappel du potentiel issu des données FILOSOFI :

- 50 logements locatifs nécessitant des travaux d'aide pour l'autonomie,
- 17 logements nécessitant des travaux d'aide pour l'autonomie occupés par leur propriétaire.

Les objectifs sont de 19 logements adaptés pour le maintien à domicile de personnes en perte d'autonomie,

- dont 4 logements locatifs
- dont 15 autres occupés par leur propriétaire.

Autant que faire ce peu, un projet de rénovation énergétique sera proposé aux propriétaires occupants en situation de précarité énergétique de façon échelonnée s'ils disposent de solutions financières et dans la limite des plafonds de travaux éligibles.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'accompagnement et le maintien des résidents actuels du périmètre de l'opération est un volet important pour la Métropole Toulon Marseille Méditerranée et pour la Ville de La Seyne-sur-mer.

L'OPAH RU prévoit d'intégrer un accompagnement sanitaire et social renforcé sous la forme de Prime MOUS. Cette prime MOUS contribue au financement d'un accompagnement personnalisé sur plusieurs années de locataires en situation d'habitat indigne par l'Anah. Elle n'est pas liée à la réalisation de travaux. Son montant (en 2018) est de 1 450 € par ménage.
La prime MOUS apporte des réponses aux problématiques sociales, les propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté n'étant pas en capacité d'engager des travaux sans accompagnement.

Pour sa mise en œuvre et l'obtention de la prime par la collectivité, l'opérateur devra remplir les missions déclinées

dans la délibération du Conseil d'Administration de l'Anah n°2013-11 du 13 mars 2013, dans la fiche #15 annexée à l'instruction de l'Anah du 04 juin 2013 ainsi que dans la fiche #2 de l'annexe 2 jointe à l'instruction de l'Anah du 10 avril 2018.

Il s'agit donc de poursuivre les actions déjà lancées au cours des OPAH précédentes et les compléter, notamment par :

- la mise en place d'un réseau d'acteurs sociaux :
  - pour les occupants, faire le lien avec les acteurs accompagnant déjà les ménages : CCAS, CLIC, associations d'aides diverses au maintien à domicile, d'insertion par le logement, de sensibilisation aux économies d'énergie ...
  - pour les propriétaires bailleurs, proposer des dispositifs d'intermédiation locative qui permettent de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association) :
    - location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture. C'est l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
    - le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail directement entre eux. L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.
- orienter vers une offre de logements adaptés,
- mobiliser les dispositifs existants du PDALPD et du FSL,
- rechercher des modes de financement complémentaires : microcrédits sociaux, préfinancement de la subvention ANAH pour les ménages très modestes (70% maximum de l'aide attribuée),
- préconiser des montages alternatifs : auto réhabilitation accompagnée, bail à réhabilitation, ...
- sensibiliser au bon usage du logement,
- rappeler les droits et devoirs des propriétaires et des locataires,
- le repérage et le maintien d'une offre pour les relogements provisoires ou définitifs auprès des bailleurs sociaux, services municipaux pour la mobilisation du parc communal,
- d'éventuels relogements, liés aux projets de réhabilitation lourde, voire de démolition dans le cadre du projet urbain.

Dans la poursuite de ce qui est réalisé actuellement, le travailleur social de l'équipe d'animation aura pour tâche de :

- assurer des permanences à la Maison de l'Habitat ;
- organiser le lien entre le locataire, le propriétaire et l'agence le cas échéant ;
- réaliser un suivi des occupants dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité : l'opérateur est chargé de veiller au respect du droit des occupants et de faire le lien avec les travailleurs sociaux de l'UTS le cas échéant ;
- accompagner les occupants d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité dans les démarches de relogement : recherche d'un autre logement (auprès des logements de la Ville, bailleurs sociaux, structure d'hébergement...), partenariat avec des associations de déménagement et de garde meuble, élaboration du mémo du déménagement...
- assurer le lien avec l'ARS et signaler toute situation préoccupante ;
- participer aux instances de gouvernance.

A noter que la Ville dispose de 18 logements d'urgence ou de relais pour permettre le relogement le temps des travaux.

Concernant les situations particulières (hébergement, surpeuplement, cas sociaux difficiles, problèmes de santé ou de handicap ...), il sera mis en place au travers de la Prime MOUS :

- un traitement spécifique au cas par cas ;
- un repérage le plus en amont possible ;
- le recours à un accompagnement et un suivi social spécifique et individualisé en faisant appel à des structures spécialisées.

L'auto-réhabilitation constitue un enjeu fort inscrit dans le Contrat de Ville de La Seyne. D'ores et déjà mis en place dans le centre-ville via l'association Moissons Nouvelles, les chantiers d'auto-réhabilitation bénéficient d'une visibilité et révèlent un véritable besoin. L'insalubrité de certains logements est aussi liée à l'usage et à l'occupation ; l'auto-réhabilitation est un bon moyen de rentrer dans les logements et d'accompagner les familles. Cette action présente une dimension sociale forte.
Les structures telles que Habitat et Humanisme, l'AIVS Le toit, AVAF, APEA, sont habilitées pour contracter des baux à réhabilitation.

Intégrée à l'équipe d'animation de l'OPAH-RU, la MOUS construit le réseau d'acteurs sociaux au fur et à mesure de l'animation : en premier lieu l'équipe d'animation présente le dispositif aux acteurs sociaux. Ensuite, au fur et à mesure des besoins qui se présentent, les acteurs sociaux viennent compléter les aides qu'ils proposent avec celles de l'OPAH, et inversement. Le partenariat opérationnel se développe ainsi.

3.8.2 Objectifs

L'OPAH-RU est globalement un dispositif à destination des populations modestes. Il permettra l'accompagnement des propriétaires de :

- 291 logements dont 176 logements locatifs, 115 logements occupés par des propriétaires modestes ou très modestes,
- 5 ménages au travers de Primes MOUS par an.

Il permettra l'accompagnement des propriétaires et/ou d'aide au syndicat de copropriétés de :

- 20 copropriétés fragiles,
- 10 copropriétés dégradées.

Indicateurs de résultats :

- nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)
- nombre de prime MOUS.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 291 logements minimum, répartis comme suit :

- 115 logements occupés par leur propriétaire,
- 156 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 20 logements locatifs conventionnés sans travaux.

Les objectifs en matière de copropriété sont répartis comme suit :

- 20 copropriétés fragiles,
- 10 copropriétés dégradées.

	Potentiel diagnostiqué	Objectifs sur 5 ans	Objectif annuel
Logements de propriétaires occupants	383	115	23
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	60	25	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	306	60	12
dont aide pour l'autonomie de la personne	17	15	3
dont Autres		15	3
Logements de propriétaires bailleurs	1118	156	31
dont logements indignes ou très dégradés	174	123	25
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	894	13	3
dont aide pour l'autonomie de la personne	50	4	1
dont Autres (travaux RSD)		16	6
Total des logements Habiter Mieux	1200	185	37
dont PO	300	84	17
dont PB	900	101	20
Répartition des logements PB par niveau de loyers	0	156	32
Dont loyer libre		35	7
Dont loyer intermédiaire		33	7
Dont loyer social		55	11
Dont loyer très social		33	7
Logements conventionnés sans travaux (LC, LCTS)		20	4
Copropriétés dégradées	70	10	4
Nbre de copropriétés	70	10	2
AMO (nbre de lots)			0
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)		10	2
dont aides individuelles travaux PO			
dont aides individuelles travaux PB			
Copropriétés fragiles	200	20	8
Nbre de copropriétés	200	20	4
AMO (nbre de lots)			
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)		20	4
dont aides individuelles travaux PO			
dont aides individuelles travaux PB			

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah sont évalués à 205 logements minimum, répartis comme suit :

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

Les objectifs en matière de copropriété sont répartis comme suit :

- 20 copropriétés fragiles,
- 10 copropriétés dégradées.

	Potentiel diagnostiqué	Objectifs sur 5 ans	Objectif annuel
Logements de propriétaires occupants	383	100	20
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	60	25	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	306	60	12
dont aide pour l'autonomie de la personne	17	15	3
dont Autres			
Logements de propriétaires bailleurs	1118	105	21
dont logements indignes ou très dégradés	174	88	17
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	894	13	3
dont aide pour l'autonomie de la personne	50	4	1
dont Autres			
Total des logements Habiter Mieux	1200	185	37
dont PO	300	84	17
dont PB	900	101	20
Répartition des logements PB par niveau de loyers	0	105	21
Dont loyer intermédiaire		25	5
Dont loyer social		50	10
Dont loyer très social		30	6
Copropriétés dégradées	70	10	4
Nbre de copropriétés	70	10	2
AMO (nbre de lots)			0
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)		10	2
dont aides individuelles travaux PO			0
dont aides individuelles travaux PB			0
Copropriétés fragiles	200	20	8
Nbre de copropriétés	200	20	4
AMO (nbre de lots)			0
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)		20	4
dont aides individuelles travaux PO			0
dont aides individuelles travaux PB			0

Objectifs de réalisation de la convention

Ce tableau comprend l'ensemble des objectifs visés ci-dessus, **y compris ceux non éligibles à l'Anah**.

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	11	17	29	29	29	115
dont logements indignes ou très dégradés	2	3	5	5	5	20
dont travaux "petite LHI"	1	1	1	1	1	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	6	9	15	15	15	60
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	4	4	4	15
dont autres travaux	1	2	4	4	4	15
Logements de propriétaires bailleurs	17	27	44	44	44	156
dont logements indignes ou très dégradés	5	7	12	12	12	47
dont travaux "petite LHI"	2	4	6	6	6	24
dont travaux moyenne dégradation	5	8	13	13	13	52
dont travaux RSD	2	2	4	4	4	16
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	2	3	3	3	13
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	1	1	1	4
Logements conventionnés sans travaux	2	3	5	5	5	20
Total des logements Habiter Mieux	18	29	46	46	46	185
dont PO	8	13	21	21	21	84
dont PB	10	16	25	25	25	101
Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat de copropriétaires	26	38	64	64	64	256

Logements conventionnés* - objectifs Totaux	12	18	30	31	30	121
dont loyer intermédiaire	3	5	8	9	8	33
dont loyer social	6	8	14	14	14	55
dont loyer très social	3	5	8	8	8	33

* hors conventionnement sans travaux

Convention OPAH-RU du centre-ville de La Seyne-sur-mer – Métropole Toulon Provence Méditerranée

Tableau des objectifs Anah uniquement :

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**10**	**15**	**25**	**25**	**25**	**100**
dont logements indignes ou très dégradés	2	3	5	5	5	**20**
dont travaux "petite LHI"	1	1	1	1	1	**5**
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	6	9	15	15	15	**60**
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	4	4	4	**15**
Logements de propriétaires bailleurs	**10**	**16**	**26**	**26**	**26**	**105**
dont logements indignes ou très dégradés	4	6	10	10	10	**40**
dont travaux "petite LHI"	2	2	4	4	4	**15**
dont travaux moyenne dégradation	3	5	8	8	8	**33**
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	2	3	3	3	**13**
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	1	1	1	**4**
Total des logements Habiter Mieux	**18**	**29**	**46**	**46**	**46**	**185**
dont PO	8	13	21	21	21	**84**
dont PB	10	16	25	25	25	**101**
Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat de copropriétaires	**26**	**38**	**64**	**64**	**64**	**256**

Logements conventionnés - objectifs Anah	**7**	**17**	**27**	**27**	**27**	**105**
dont loyer intermédiaire	2	4	6	6	6	**25**
dont loyer social	3	8	13	13	13	**50**
dont loyer très social	2	5	8	8	8	**30**

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels maximum

Les montants prévisionnels maximum des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **4 374 820 €**, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	580 156 €	731 997 €	1 020 889 €	1 020 889 €	1 020 889 €	4 374 820 €
dont aides aux travaux	435 436 €	576 787 €	850 989 €	850 989 €	850 989 €	3 565 190 €
dont aides à l'ingénierie	144 720 €	155 210 €	169 900 €	169 900 €	169 900 €	809 630 €

(La décision annuelle précisera les conditions d'attribution de l'aide à l'ingénierie (part fixe et part variable)).

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Les financements de la Métropole Toulon Provence Méditerranée seront octroyés selon les conditions définies dans le Fonds d'Aide à l'Habitat en vigueur et selon les taux et les critères présentés en annexe.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **5 617 771** €, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	767 047 €	945 300 €	1 301 808 €	1 301 808 €	1 301 808 €	**5 617 771 €**
dont aides aux travaux	356 508 €	534 761 €	891 269 €	891 269 €	891 269 €	3 565 077 €
dont aides à l'ingénierie	410 539 €	410 539 €	410 539 €	410 539 €	410 539 €	2 052 694 €

Le montant concernant le poste ingénierie dépendra du résultat de l'appel d'offres en vue de disposer d'une équipe d'animation OPAH à intervenir en 2019 et pourrait être supérieur ou inférieur au montant indiqué ci-dessus.

5.3. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

5.3.1 Règles d'application

Conformément au cadre d'intervention Habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux travaux de réhabilitation des propriétaires en complément des aides de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.
A ce titre, la Métropole Toulon Provence Méditerranée 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 Toulon Provence Méditerranée de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région.

Ainsi les aides régionales 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 les centres anciens.

Concernant les aides aux travaux, sont éligibles aux aides régionales :
- **les propriétaires occupants très modestes** (plafonds des ressources Anah) : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie[9].

Cette subvention peut être majorée par deux primes :
- une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.
- une prime « transition énergétique » si le niveau atteint est BBC rénovation : 10% du montant HT

[9] En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.
Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier le non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux règlementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété…

des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €. Cette seule prime est mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais peut se cumuler pour les très modestes (20%).

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

- **les propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie[10].

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

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 syndic 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.

Dans les territoires couverts par un dispositif opérationnel, les opérations façades sont inéligibles.

En fonction de l'étude préalable, une aide aux primo accédants éligibles au prêt à taux zéro accession peut être envisagée dans les dispositifs de renouvellement urbain sur des secteurs déterminés.

- **les primo accédants** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi animation.

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

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région pour l'opération sont de **350 000** €, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	**350 000 €**
Dont aide aux travaux	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	350 000 €

[10] Idem que note précédente.

5.4. Financements de la Ville

5.4.1 Règles d'application

La participation financière de la Ville de La Seyne-sur-mer est détaillée dans son règlement (délibération) et relève d'un engagement financier dans le cadre du budget voté pour la construction de sa politique d'habitat et de la revalorisation du centre ancien.

5.4.2. Montants prévisionnels de la ville

La participation financière de la Ville de La Seyne-sur-mer relève d'un engagement financier :

- pour les travaux d'office d'une participation de 100 000 € par an sur 5 ans ;
- pour le financement de la campagne de ravalements façades dans le cadre de l' arrêté décennal d'une participation de 100 000 € par an sur 5 ans.

	2019	2020	2021	2022	2023	**Total**
AE prévisionnels	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	**1 000 000€**
dont aides aux travaux	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 000 000€

5.4. Financements d'Action Logement

5.4.1 Règles d'application

Les conditions d'éligibilité et de recevabilité des demandes de prêt pour financer les travaux doivent s'inscrire et correspondre à la réglementation et aux règles d'octroi définies par le Conseil d'Administration 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 4e 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 produit en annexe (réglementation en vigueur au 12/04/2018) :

- 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
- Aides Loca-Pass ® (avance et garantie),
- Mobili-Pass ®
- Mobili-Jeunes ® ;
- 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 « produit » pourront être réactualisées et les nouvelles conditions seront applicables à la date de prise d'effet des nouvelles directives.

Il est rappelé que les financements accordés par Action Logement aux 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 les centres anciens de La Seyne sur Mer. 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.

5.5.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement d'Action Logement pour l'opération sont de **609 000 €**, leur réalisation est conditionnée à l'éligibilité des propriétaires et/ou des locataires aux aides et dispositifs d'Action Logement :

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	121 800 €	121 800 €	121 800 €	121 800 €	121 800 €	609 000 €
dont aides aux travaux PO : 3 par an PB : 10 par an	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	325 000 €
dont aides à l'accession 2 par an	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Il est à noter que le Conseil départemental 83, non signataire de la convention, interviendra dans le financement des travaux de réhabilitations privées dans le cadre de leur politique d'habitat.
Il interviendra sur les champs suivants :

- des loyers modérés,
- de lutte contre l'habitat indigne et dégradé pour les propriétaires occupants,
- de la sortie de vacance,
- de la réhabilitation thermique des logements
- de l'adaptation du logement ou d'accessibilité.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

Préambule :

L'OPAH-RU alimente le volet « habitat » du NPNRU. Elle s'inscrit donc dans un dispositif plus large et la conduite de l'animation de l'OPAH-RU va nécessiter une coordination transversale avec des intervenants multiples dans les domaines de l'intervention urbaine.
Ainsi, si le choix à l'issue des études du projet urbain s'orientait vers une concession d'aménagement l'équipe d'animation devrait s'intégrer à ce dispositif dès lors qu'il sera en place et le titulaire assurera la coordination globale au titre du NPNRU.

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. 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.

L'animation de ce programme devra permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre de l'OPAH-RU et

validés par l'ensemble des partenaires.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, maître d'ouvrage de l'opération, en lien avec la Ville et ses services. Elle sera chargée de piloter le dispositif à partir des correspondants sur site localisés à la Maison de l'habitat, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.
Le siège opérationnel est identifié à la Maison de l'Habitat à la Seyne qui abrite les services de la Ville, les correspondants Habitat de la Métropole et l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

Les signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique de l'opération. Différentes organisations de travail seront mises en place :

Le **Comité Technique de Suivi** :
- l'OPAH étant une opération de proximité une réunion trimestrielle associe la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la ville de la Seyne sur mer et l'opérateur. Ces comités permettent de :
- disposer d'une connaissance partagée des dossiers et d'un suivi-projet ;
- alerter sur des éventuels problèmes dossier par dossier ;
- pointer les éventuelles actions à mener par l'opérateur en partenariat avec les services municipaux ou ceux de la Métropole ;
- suivre les objectifs.

Une réunion trimestrielle de suivi opérationnel du dispositif sera organisée par le prestataire en présence d'au moins un représentant de l'Anah, de la collectivité locale maître d'ouvrage et de la Ville.

- **le Comité Technique** associe les techniciens référents de la Métropole Toulon Provence Méditerranée impliqués dans l'opération, de la Ville de La Seyne sur mer, de la Région, de l'Anah, du pôle LHI , d'Action Logement et tout autre partenaire en tant que de besoin notamment les acteurs du NPNRU. Il a vocation à suivre l'avancement de la mission et proposera toutes les orientations nécessaires pour la suite de la démarche ;
-
- **le Comité de Pilotage** co-présidé par le Maire de La Seyne chaque début d'année, et le représentant de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, de la ville de La Seyne sur mer, de la Région, du Conseil Départemental, de l'Anah et du pôle LHI, du Conseil départemental, d'Action Logement et de la CAF. Il prendra connaissance des bilans d'avancement de l'opération, et fera les arbitrages éventuellement nécessaires compte tenu de l'avancement. Pourra s'y adjoindre toute personne ayant compétence dans les domaines concernés. Il est chargé : d'apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe pré-opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement des opérations, l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d'y remédier, de valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.
- **un Comité Technique Habitat indigne** (un par mois) réunit les techniciens référents de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, techniciens, services ou élus de la ville de La Seyne sur mer suivant les situations d'indignité en cours de traitement. Il a vocation à suivre l'avancement des actions engagées suite aux signalements, l'avancement des dossiers, à analyser les freins rencontrés, à identifier les personnes ressources et à décider des suite à donner par dossier.

Le compte-rendu des réunions du comité sera transmis pour information au chargé de mission du PDLHI.

Dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, la Métropole Toulon Provence Méditerranée sera invitée aux Comités Techniques Habitat Indigne de la Ville.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Les missions attendues de la part de l'équipe de suivi-animation sont celles spécifiées dans les délibérations n°2017-34 et n°2017-35 du conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 ainsi que de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux de la directrice générale de l'Anah du 10 avril 2018.

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

Les situations auxquelles l'équipe sera confrontée relèvent généralement de difficultés qui se cumulent : problèmes fonciers, techniques, juridiques, financiers et sociaux.

Afin d'apporter les réponses dans tous les cas de figure, l'équipe opérationnelle sera dotée des compétences pluridisciplinaires:
- connaissance techniques de l'habitat ancien y compris sous l'aspect de la performance énergétique, connaissances architecturales et patrimoniales, compétences sociales, juridiques, administratives et financières

L'équipe de suivi-animation est chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH RU de la Commune de La Seyne-sur-Mer, en lieu avec ses représentants et a notamment en charge les missions suivantes :

- assurer la prise de contact avec le public cible, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demande de subvention ;
- accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne ;
- réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires... ;
- évaluer l'amélioration énergétique à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement ;
- évaluer l'état des copropriétés et les accompagner dans une démarche de réhabilitation performante sur le plan du développement durable ;
- réaliser un diagnostic global du logement et élaborer les préconisations concernant les besoins en terme d'autonomie de la personne et de maintien à domicile ;
- apporter une expertise juridique notamment pour les dossiers complexes ainsi qu'une expertise financière et fiscale ;
- apporter assistance et conseil pour l'évaluation et l'évolution ou le repositionnement du dispositif.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART), dans le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au dit fonds et stipulées dans les fiches #16 et #18 de l'annexe à l'instruction de l'Anah du 04 juin 2013 « Fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme « Habiter Mieux » en 2013 » ainsi que celles de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018.

Pour les dossiers d'aide au syndicat des copropriétés déposées au titre de la lutte contre l'habitat indigne, l'accompagnement comprend la réalisation d'un diagnostic complet, l'élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux conformément à l'instruction du 10 avril 2018 ci-dessus mentionnée.
Pour les dossiers d'aide au syndicat des copropriétés au titre de la lutte contre la précarité énergétique, copropriétés dites « fragiles », l'accompagnement devra comprendre les missions répertoriées dans l'instruction de l'Anah du 18 janvier 2017 relative à la rénovation des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et figurant dans la délibération n°2017-35 du Conseil d'Administration de l'Anah du 29 novembre 2017.
Pour les dossiers de propriétaires bailleurs, l'accompagnement porte également sur la mise en œuvre de la convention signée entre l'Anah et Action Logement.
De plus, dans le cas où le service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

Elles prévoient également, à l'attention des propriétaires et occupants :

Information et communication

- proposition puis actualisation d'un plan de communication global et détaillé assorti d'un planning de communication,
- réalisation après validation par les services de la Métropole et de la Ville des supports de communication proposés dans le plan de communication
- information des propriétaires : permanences, participation aux réunions publiques,
- création des supports techniques nécessaires pour l'animation de réunions publiques d'information avec intégration des logos des signataires de l'OPAH,
- information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaires ...Les artisans étant les premiers prescripteurs de travaux de rénovation de logements, l'équipe opérationnelle s'attachera à mobiliser la filière professionnelle, en lien avec le travail effectué par la PLRE sur le sujet.

Le plan de communication de l'OPAH RU est porté par la Métropole TPM pour la communication institutionnelle et par l'équipe opérationnelle qui relaye sur le terrain la communication auprès des propriétaires, des syndics, des entreprises et maîtres d'œuvre.
Par ailleurs, l'information doit être effectuée sur toute la durée de l'OPAH RU et ne pas se limiter à une information des partenaires et propriétaires à un instant T.

La démarche de conseil et d'accompagnement totalement gratuite en direction des propriétaires est mise en place pour les aider dans leur prise de décision. Cet accompagnement pourra être, en fonction des situations, technique, juridique, financier et/ou social.

Repérage

- attitude proactive de l'équipe en allant au-devant des publics cibles,
- lien avec les acteurs internes et externes ressources et mobilisation soutenue des réseaux professionnels sur le repérage des ménages et une veille active,
- rencontre et mobilisation sur le dispositif des professionnels et des associations qui interviennent en direction ou au contact des propriétaires prioritairement pour les logements situés au sein de ce périmètre ciblé par la commune,
- lien avec l'équipe en charge du POPAC sur le volet copropriétés

En outre, une démarche de diagnostic et de repérage sur site permettra une meilleure évaluation technique, thermique et une hiérarchisation des besoins de travaux et d'accompagnement nécessaire. L'opérateur développera auprès des propriétaires bailleurs et agences immobilières une information spécifique en matière de conventionnement sans travaux.

Missions sociales

- mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : CCAS, ARS, CAF, AIVS ...
- recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes,
- signalement des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier,
- assistance aux propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire,
- sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire, au bon usage du logement réhabilité,
- lien entre les besoins de logements recueillis et l'offre remise sur le marché,

Accompagnement technique et juridique

- visite du logement à la demande de la collectivité locale maitre d'ouvrage, ou des ménages,
- évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles Anah et ARS, rapport décence CAF),
- sensibilisation des ménages au mode d'occupation et d'usage du logement et leurs conséquences en matière de santé (y compris les problématiques de saturnisme) et/ou de consommations énergétiques ou d'eau,
- si nécessaire, réalisation d'un croquis du logement, état des lieux et en cas de modification ou de réaménagement,
- évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, estimations des gains réalisables puis réalisés,
- rédaction des rapports de visite ad 'hoc conforme aux exigences des partenaires concernés,
- réalisation de rapports d'ergothérapeutes,
- si la visite est à son initiative, transmission de la copie du rapport de visite à la collectivité locale maître d'ouvrage, au chargé de mission habitat indigne et le cas échéant aux prestataires en charge du versement des allocations logement,
- rédaction des préconisations de travaux ; au besoin, plusieurs scénarii de travaux seront proposés et discutés avec le propriétaire,
- chiffrage sommaire sur la base de valeurs forfaitaires,
- analyse des devis,
- au besoin, information du ménage à l'intérêt ou de l'obligation de recourir à la maîtrise d'œuvre
- vérification de la cohérence entre le projet de travaux et leur réalisation,
- information des propriétaires sur la réglementation en vigueur concernant les travaux : en particulier le Plan Local d'Urbanisme et les procédures à suivre pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ; le cas échéant les étapes de validation nécessaire par le Service Départemental Architecture et Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) ainsi que par la DRAC,
- veille et recommandations pour la réfection et la valorisation des éléments d'intérêt patrimonial,

Accompagnement administratif, fiscal et financier

- réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires,
- montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires et auprès de tout autre partenaire susceptible de financer,
- information sur les spécificités du dispositifs et notamment celles proposées par MTPM avec le prêt bonifié pour les propriétaires occupants primo-accédants,
- explication du dispositif de conventionnement et préparation des conventions de loyer,
- préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques,
- mobilisation des pré-financements,
- recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, caisses de retraite, SACICAP, établissements bancaires...,
- sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie,
- mobilisation de partenaires thématiques : ADIL, CAUE, Plateforme Locale de la Rénovation

Energétique, SACICAP, FAP, CARSAT, AIVS ...,
- présentation des demandes de subventions en commission d'attribution.

Conventionnement sans travaux
- vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence, quel que soit le type de conventionnement sans travaux souhaité initialement par le propriétaire,
- simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire,
- conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec Action Logement et les organismes d'intermédiation locative,
- élaboration de la convention avec l'ANAH,
- élaboration du projet de bail,
- constitution du dossier de demandes de prime (IML) auprès de l'ANAH

Accompagnement aux copropriétés

Information et sensibilisation des copropriétaires :
- réunions d'information avec les copropriétaires,
- visite du bâtiment et diagnostic sommaire,
- réalisation d'un DPE à l'échelle du bâtiment s'il n'a pas été réalisé,
- ateliers pour expliquer les possibilités de rénovation de la copropriété,
- aide à la sélection des scénarios de travaux les plus pertinents.

Mise en place de l'équipe de maîtrise d'œuvre :
- rédaction d'un cahier des charges,
- analyse des offres,
- audition / négociation,
- calage du programme de travaux et premières estimations de coût,

Ingénierie financière :
- recensement des copropriétaires éligibles aux différentes aides,
- pour les copropriétés éligibles à Habiter Mieux Copropriété, réalisation d'enquêtes sociales,
- proposition de scénarios de plan de financement,
- accompagnement social, pour les situations de surendettement ou de suroccupation,
- mobilisation des aides financières pour le syndicat et les copropriétaires,
- recherche de solutions de financement bancaire,

Assistance à la maîtrise d'ouvrage et à la Ville – mission de suivi et d'animation
- animation du réseau des partenaires,
- mise à disposition sur demande des indicateurs d'avancement de l'OPAH à partir de la base de données de suivi de l'opération,
- préparation des comités techniques de suivi, des comités techniques, de pilotage, habitat indigne,
- conseils auprès des communes sur les dispositifs et procédures mobilisables,
- information de la maîtrise d'ouvrage relatives aux évolutions réglementaires impactant son territoire,
- mise en lien avec les acteurs et professionnels pouvant renforcer le soutien aux propriétaires.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur veille à travailler en étroite collaboration avec :

- le service Habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et les agents opérationnels sur site,
- le service Habitat et Patrimoine/ Logement de la Ville de La Seyne-sur-Mer,
- le service Communal de l'Hygiène et de la Santé de la Ville de La Seyne-sur-Mer et pathologie du bâti,
- le Pôle Cohésion et dynamiques des territoires de la Ville de La Seyne-sur-Mer,
- les services de l'Etat, l'Anah et l'ARS,
- les acteurs du secteur social (Conseil Départemental, CCAS, MDPH, caisses de retraite ...),
- les services de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- les services du Département du Var,
- le cas échant, avec les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques : ADIL, CARSAT, SACICAP, PLRE, CAUE, associations ...
- Concernant la Plateforme Locale de la Rénovation Energétique, il sera nécessaire de veiller à ce que tout ménage désireux d'entreprendre des travaux d'économie d'énergie non éligible aux aides de l'ANAH qui s'adresserait à l'équipe opérationnelle soit réorienté vers l'opérateur de la PLRE.

La Maison de l'Habitat de La Seyne constituera le pôle ressource pour l'accueil des propriétaires.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Indicateurs de fonctionnement :

- nombre et origine des contacts
- nombre de logements visités, diagnostiqués
- évaluations techniques et rapports présentés
- signalement de situations d'insalubrité ou de péril
- programme de travaux priorisés traitant les thématiques prioritaires de l'OPAH
- points de blocage identifiés par l'opérateur
- efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation, du recyclage, de l'aménagement de l'espace public

Indicateurs de résultats

- volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser
- évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment
- ventilation des logements améliorés par type de destinataires
- ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements
- sorties d'insalubrité, de péril ou de saturnisme réalisées
- nombre de logements remis sur le marché
- nombre de conventionnement sans travaux
- avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office
- nombre de relogements réalisés
- répartition des financements sollicités par financeurs dont prêts complémentaires
- analyse du reste à charge des propriétaires
- ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers

Indicateurs économiques

- coût des travaux engagés et réalisés
- ventilation des subventions accordées par chaque financeur
- ventilation des subventions accordées par type de destinataires
- bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés
- Impact de l'OPAH sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux)
- provenance des entreprises de travaux
- équivalent emplois créés
- niveau des loyers avant travaux

Indicateurs sociaux

- typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel
- évolutions sociales observées
- nombre de relogements provisoires ou définitifs réalisés.

Cette liste d'indicateurs n'est pas exhaustive. Ils mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

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

L'opérateur assurera la saisie sur la plateforme mise à disposition par l'Anah. Les indicateurs d'animation et de résultats seront alors élaborés sur la base de la saisie sur cette plateforme.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Ces rapports seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation. Ils mettront également en évidence les mesures d'accompagnement qui pourront être mises en œuvre au cours de l'OPAH, ou les propositions qui pourraient être faîtes en matière de :

- plateforme de la rénovation énergétique,
- promotion des bouquets de travaux BBC compatible auprès des propriétaires de logements,
- autres aides mobilisables notamment auprès de la Région, visant la réhabilitation du parc existant et outils complémentaires notamment pour la production de logements locatifs très sociaux développés par la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (baux à réhabilitation, acquisition amélioration) ou l'intermédiation locative,
- solvabilisation des ménages et préfinancement des dossiers de réhabilitation pour les plus modestes,
- auto-réhabilitation accompagnée,
- mise en œuvre d'actions d'accompagnement, d'information et de sensibilisation en direction des habitants,

- formation des professionnels (équipes de suivi animation, artisans...) en lien avec le dispositif régional IRIS interpro Bâtiment durable.

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi- animation, de façon à donner au Comité de Pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utile les réorientations éventuellement opportunes. Un tableau d'avancement alimenté à partir de la base de données du suivi permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

Le **rapport semestriel** devra faire état de l'avancement de l'OPAH au fur et à mesure de sa réalisation et comportera les données synthétiques sur :

- les actions de communication menées auprès des partenaires et du milieu professionnel local,
- les modalités mises en œuvre pour repérer les ménages et leur source d'identification, le nombre de ménages identifiés, les difficultés éventuelles,
- les projets de travaux (contacts, adresses, avancement...) avec les éléments financiers.

Le **bilan annuel** établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel et fera 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.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un **bilan final** du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission. Ce bilan devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Les rapports et bilans seront transmis préalablement à chaque réunion du comité de pilotage ou du comité de suivi (10 jours avant). Après chaque réunion, un compte rendu accompagné du bilan formalisé et définitif sera réalisé (10 jours après la réunion).

Les rapports seront reproduits en 3 exemplaires papier et 1 version numérique. Ils seront adressés à la Métropole Toulon Provence Méditerranée par le biais du siège local de la Maison de l'habitat qui assurera sa diffusion aux partenaires de l'opération.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.
Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée du bureau d'accueil de l'opération notamment.
L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;
Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.
Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

De même, la demande des autres signataires de la présente convention se décline comme suit :

- mention des signataires obligatoire dans le respect de leur charte graphique ;
- logo des signataires sur tout support de communication ;
- précision de l'origine des subventions allouées par les signataires sur tous les supports ;
- mention « travaux réalisés avec l'aide de » tous les signataires sur les supports d'intervention des chantiers ;
- collaboration étroite avec la délégation locale lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par les signataires à destination du public ;
- réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation de reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet ;
- invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 13 DEC. 2019 *(date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire)* au 13 DEC. 2024

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 6 exemplaires à Toulon, le 13 DEC. 2019

Pour le maître d'ouvrage,
la Métropole Toulon Provence Méditerranée
représentée par le Président
M. Hubert FALCO

Pour l'État et pour l'Anah
représenté par le Préfet du Var,

Jean-Luc VIDELAINE

Pour la commune de La Seyne sur Mer
représentée par le Maire, M. Marc VUILLEMOT

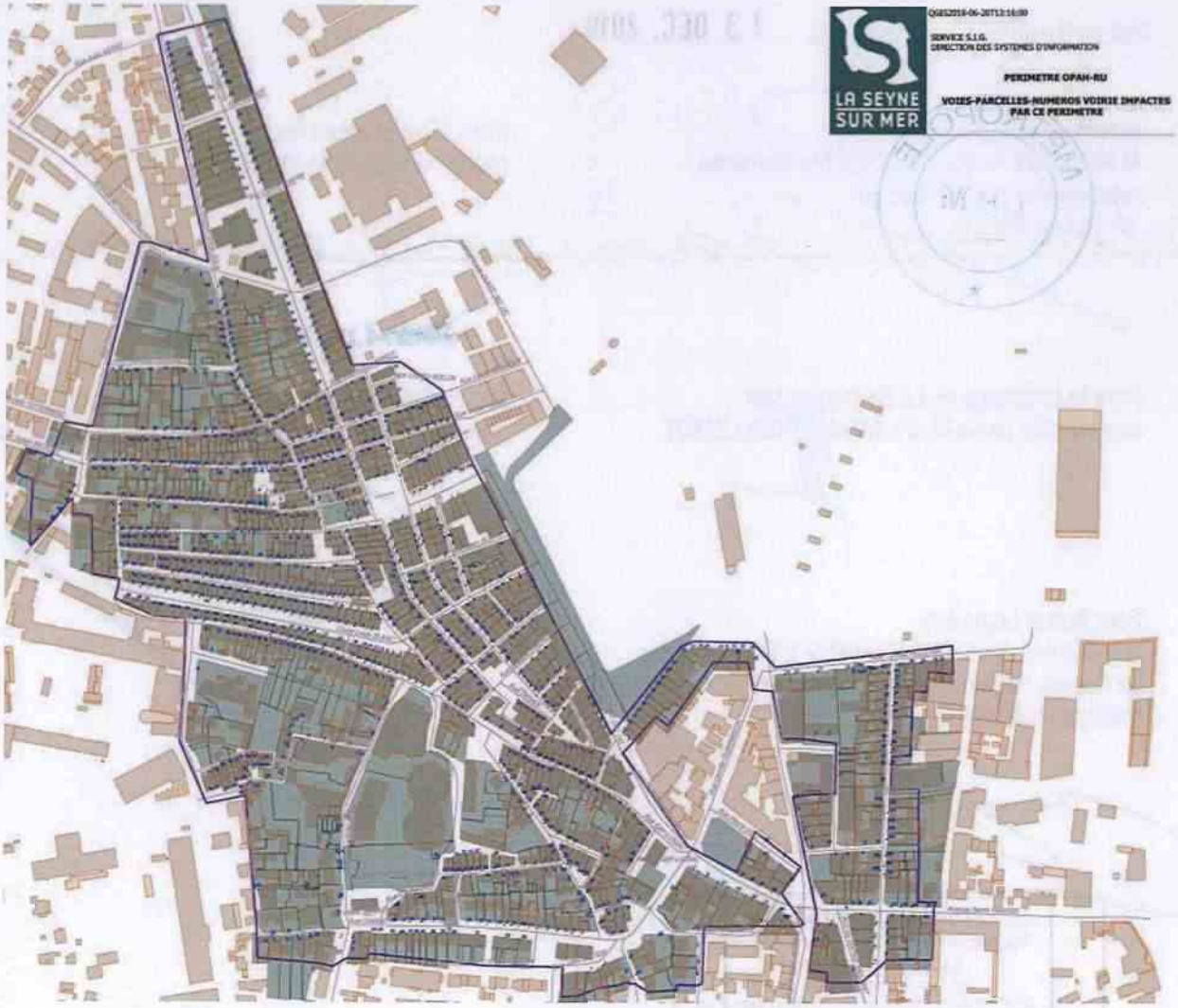
Pour la Région Provence Alpes Côte d'Azur,
représentée par le Président, M. Renaud MUSELIER

Pour Action Logement
représentée par le Président et la Vice-présidente
du Comité Régional Action Logement PACA-CORSE
Philippe HONORE et Martine CORSO

Action Logement Services
60, rue Jean Baptiste Clément - CS 80586
83041 TOULON CEDEX 9
SAS au capital de 20 millions d'euros
Société de financement agréée - RCS Paris 824 541 148
SIRET : 824 541 148 01392 - APE : 64992

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des rues du périmètre



8	Rue d'ALSACE
37	Rue d'ALSACE
12	Rue d'ALSACE
21	Rue d'ALSACE
23	Rue d'ALSACE
14	Rue d'ALSACE
4	Rue d'ALSACE
6	Rue d'ALSACE
13	Rue d'ALSACE
10	Rue d'ALSACE
19	Rue d'ALSACE
15	Rue d'ALSACE
17	Rue d'ALSACE
9	Rue d'ALSACE
11	Rue d'ALSACE

5	Rue d'ALSACE
36	Rue d'ALSACE
39	Rue d'ALSACE
40	Rue d'ALSACE
43	Rue d'ALSACE
38	Rue d'ALSACE
41	Rue d'ALSACE
44	Rue d'ALSACE
42	Rue d'ALSACE
16	Rue d'ALSACE
22	Rue d'ALSACE
29	Rue d'ALSACE
20	Rue d'ALSACE
18	Rue d'ALSACE
27	Rue d'ALSACE
25	Rue d'ALSACE
30	Rue d'ALSACE

35	Rue d'ALSACE
32	Rue d'ALSACE
34	Rue d'ALSACE
24	Rue d'ALSACE
26	Rue d'ALSACE
31	Rue d'ALSACE
28	Rue d'ALSACE
33	Rue d'ALSACE
46	Rue d'ALSACE
48	Rue d'ALSACE
45	Rue d'ALSACE
47	Rue d'ALSACE
50	Rue d'ALSACE
52	Rue d'ALSACE
53	Rue d'ALSACE
51	Rue d'ALSACE
49	Rue d'ALSACE

2	Rue d'ALSACE
1	Rue d'ALSACE
7	Rue d'ALSACE
3	Rue d'ALSACE
3	Rue Louis ANTELME
2	Rue Louis ANTELME
8	Rue Louis ANTELME
1	Rue Louis ANTELME
5	Rue Louis ANTELME
6	Rue Louis ANTELME
31	Rue BEAUSSIER
7	Rue BEAUSSIER
29	Rue BEAUSSIER
25	Rue BEAUSSIER
28	Rue BEAUSSIER
26	Rue BEAUSSIER
47	Rue BEAUSSIER
49	Rue BEAUSSIER
67	Rue BEAUSSIER
56	Rue BEAUSSIER
61	Rue BEAUSSIER
65	Rue BEAUSSIER
9	Rue BEAUSSIER
11	Rue BEAUSSIER
13	Rue BEAUSSIER
59	Rue BEAUSSIER
15	Rue BEAUSSIER
17	Rue BEAUSSIER
19	Rue BEAUSSIER
21	Rue BEAUSSIER
51	Rue BEAUSSIER
53	Rue BEAUSSIER
1	Rue BEAUSSIER
23	Rue BEAUSSIER
63	Rue BEAUSSIER
5	Rue BEAUSSIER
57	Rue BEAUSSIER
2	Avenue Julien BELFORT
1	Avenue Julien BELFORT
4	Avenue Julien BELFORT
6	Avenue Julien BELFORT
6b	Avenue Julien BELFORT
5	Rue BERNY
8	Rue BERNY
26	Rue BERNY
40	Rue BERNY
6	Rue BERNY
33	Rue BERNY
39	Rue BERNY
29	Rue BERNY
38	Rue BERNY
42	Rue BERNY
25	Rue BERNY
21	Rue BERNY
34	Rue BERNY
23	Rue BERNY
27	Rue BERNY
12	Rue BERNY
41	Rue BERNY
37	Rue BERNY
10	Rue BERNY
7	Rue BERNY

14	Rue BERNY
4	Rue BERNY
9	Rue BERNY
32	Rue BERNY
30	Rue BERNY
31	Rue BERNY
28	Rue BERNY
36	Rue BERNY
3	Rue BERNY
2	Rue BERNY
12	Cours Louis BLANC
22	Cours Louis BLANC
68	Cours Louis BLANC
66	Cours Louis BLANC
61	Cours Louis BLANC
57	Cours Louis BLANC
59	Cours Louis BLANC
55	Cours Louis BLANC
53	Cours Louis BLANC
47	Cours Louis BLANC
45	Cours Louis BLANC
43	Cours Louis BLANC
41	Cours Louis BLANC
62	Cours Louis BLANC
64	Cours Louis BLANC
58	Cours Louis BLANC
60	Cours Louis BLANC
37	Cours Louis BLANC
35	Cours Louis BLANC
46	Cours Louis BLANC
44	Cours Louis BLANC
50	Cours Louis BLANC
48	Cours Louis BLANC
54	Cours Louis BLANC
56	Cours Louis BLANC
31	Cours Louis BLANC
29	Cours Louis BLANC
27	Cours Louis BLANC
36	Cours Louis BLANC
38	Cours Louis BLANC
40	Cours Louis BLANC
33	Cours Louis BLANC
42	Cours Louis BLANC
9	Cours Louis BLANC
11	Cours Louis BLANC
13	Cours Louis BLANC
15	Cours Louis BLANC
17	Cours Louis BLANC
21	Cours Louis BLANC
19	Cours Louis BLANC
23	Cours Louis BLANC
34	Cours Louis BLANC
32	Cours Louis BLANC
30	Cours Louis BLANC
26	Cours Louis BLANC
28	Cours Louis BLANC
24	Cours Louis BLANC
20	Cours Louis BLANC
2	Cours Louis BLANC
6	Cours Louis BLANC
4	Cours Louis BLANC
7	Cours Louis BLANC

5	Cours Louis BLANC
18	Cours Louis BLANC
16	Cours Louis BLANC
1	Cours Louis BLANC
3	Cours Louis BLANC
10	Cours Louis BLANC
39	Cours Louis BLANC
14	Cours Louis BLANC
25	Cours Louis BLANC
52	Cours Louis BLANC
8	Cours Louis BLANC
51	Cours Louis BLANC
49	Cours Louis BLANC
35	Rue Louis BLANQUI
11	Rue Louis BLANQUI
18	Rue Louis BLANQUI
54	Rue Louis BLANQUI
17	Rue Louis BLANQUI
16	Rue Louis BLANQUI
30	Rue Louis BLANQUI
56	Rue Louis BLANQUI
31	Rue Louis BLANQUI
62	Rue Louis BLANQUI
14	Rue Louis BLANQUI
9	Rue Louis BLANQUI
64	Rue Louis BLANQUI
10	Rue Louis BLANQUI
8	Rue Louis BLANQUI
6	Rue Louis BLANQUI
26	Rue Louis BLANQUI
22	Rue Louis BLANQUI
20	Rue Louis BLANQUI
24	Rue Louis BLANQUI
12	Rue Louis BLANQUI
15	Rue Louis BLANQUI
25	Rue Louis BLANQUI
37	Rue Louis BLANQUI
50	Rue Louis BLANQUI
13	Rue Louis BLANQUI
27	Rue Louis BLANQUI
29	Rue Louis BLANQUI
52	Rue Louis BLANQUI
58	Rue Louis BLANQUI
32	Rue Louis BLANQUI
34	Rue Louis BLANQUI
28	Rue Louis BLANQUI
33	Rue Louis BLANQUI
13	Rue Leon BLUM
9	Rue Leon BLUM
2	Rue Leon BLUM
14	Rue Leon BLUM
12	Rue Leon BLUM
1	Rue Leon BLUM
11	Rue Leon BLUM
2	Rue BOURRADET
1	Rue BOURRADET
8	Rue BOURRADET
3	Rue BOURRADET
4	Rue BOURRADET
5	Rue BRASSEVIN
7	Rue BRASSEVIN
1	Rue BRASSEVIN

2	Rue BRASSEVIN
3	Rue BRASSEVIN
8	Rue BRASSEVIN
6	Rue CARVIN
2	Rue CARVIN
10	Rue CARVIN
5	Rue CARVIN
3	Rue CARVIN
8	Rue CARVIN
20	Rue CAUQUIERE
2	Rue CAUQUIERE
1	Rue CAUQUIERE
13	Rue CAUQUIERE
4	Rue CAVAILLON
8	Rue CAVAILLON
7	Rue CAVAILLON
9	Rue CAVAILLON
1	Rue CAVAILLON
21	Rue CAVAILLON
23	Rue CAVAILLON
5	Rue CAVAILLON
27	Rue CAVAILLON
25	Rue CAVAILLON
11	Rue CAVAILLON
34	Rue CAVAILLON
12	Rue CAVAILLON
28	Rue CAVAILLON
13	Rue CAVAILLON
15	Rue CAVAILLON
16	Rue CAVAILLON
17	Rue CAVAILLON
10	Rue CAVAILLON
19	Rue CAVAILLON
34	Rue CAVAILLON
22	Rue CAVAILLON
2	Rue CAVAILLON
3	Rue CAVAILLON
8	Rue des CHANTIERS
10	Rue des CHANTIERS
72	Rue Nicolas CHAPUY
124	Rue Nicolas CHAPUY
136	Rue Nicolas CHAPUY
7	Rue Nicolas CHAPUY
132	Rue Nicolas CHAPUY
10	Rue Nicolas CHAPUY
67	Rue Nicolas CHAPUY
40	Rue Nicolas CHAPUY
12	Rue Nicolas CHAPUY
18	Rue Nicolas CHAPUY
77	Rue Nicolas CHAPUY
19	Rue Nicolas CHAPUY
81	Rue Nicolas CHAPUY
82	Rue Nicolas CHAPUY
24	Rue Nicolas CHAPUY
9	Rue Nicolas CHAPUY
164	Rue Nicolas CHAPUY
41	Rue Nicolas CHAPUY
169	Rue Nicolas CHAPUY
49	Rue Nicolas CHAPUY
95	Rue Nicolas CHAPUY
25	Rue Nicolas CHAPUY
58	Rue Nicolas CHAPUY
59	Rue Nicolas CHAPUY
113	Rue Nicolas CHAPUY
121	Rue Nicolas CHAPUY
144	Rue Nicolas CHAPUY
33	Rue Nicolas CHAPUY
158	Rue Nicolas CHAPUY
159	Rue Nicolas CHAPUY
116	Rue Nicolas CHAPUY
178	Rue Nicolas CHAPUY
34	Rue Nicolas CHAPUY
66	Rue Nicolas CHAPUY
7	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
5	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
3	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
2	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
5 ter	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
4	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
12	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
9	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
6	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
10	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
11	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
4	Rue Emile COMBES
41	Rue Emile COMBES
43	Rue Emile COMBES
45	Rue Emile COMBES
11	Rue CONDORCET
20	Rue CONDORCET
6	Rue CONDORCET
11	Rue Francois CROCE
1	Rue Francois CROCE
3	Rue Francois CROCE
5	Rue Francois CROCE
14	Rue Francois CROCE
7	Rue Francois CROCE
3	Rue Ambroise CROIZAT
1	Rue Ambroise CROIZAT
9	Rue Ambroise CROIZAT
14	Rue Ambroise CROIZAT
12	Rue Ambroise CROIZAT
4	Rue Ambroise CROIZAT
2	Rue Ambroise CROIZAT
5	Rue Ambroise CROIZAT
7	Rue Ambroise CROIZAT
43	Rue Clement DANIEL
43b	Rue Clement DANIEL
53	Rue Clement DANIEL
36	Rue Clement DANIEL
45	Rue Clement DANIEL
42	Rue Clement DANIEL
38	Rue Clement DANIEL
47	Rue Clement DANIEL
51	Rue Clement DANIEL
40	Rue Clement DANIEL
35	Rue Clement DANIEL
39	Rue Clement DANIEL
37	Rue Clement DANIEL
41	Rue Clement DANIEL
31	Rue Clement DANIEL
22	Rue Clement DANIEL
33	Rue Clement DANIEL
9	Rue Clement DANIEL
17	Rue Clement DANIEL
1	Rue Clement DANIEL
4	Rue Clement DANIEL
2	Rue Clement DANIEL
3	Rue Clement DANIEL
26	Rue Clement DANIEL
11	Rue Clement DANIEL
24	Rue Clement DANIEL
20	Rue Clement DANIEL
19	Rue Clement DANIEL
15	Rue Clement DANIEL
28	Rue Clement DANIEL
21	Rue Clement DANIEL
23	Rue Clement DANIEL
25	Rue Clement DANIEL
27	Rue Clement DANIEL
32	Rue Clement DANIEL
30	Rue Clement DANIEL
34	Rue Clement DANIEL
10	Rue Clement DANIEL
12	Rue Clement DANIEL
13	Rue Clement DANIEL
11	Rue Clement DANIEL
16	Rue Clement DANIEL
18	Rue Clement DANIEL
14	Rue Clement DANIEL
61	Rue Clement DANIEL
29	Rue Clement DANIEL
21	Rue DENFERT-ROCHEREAU
32	Rue DENFERT-ROCHEREAU
23	Rue DENFERT-ROCHEREAU
34	Rue DENFERT-ROCHEREAU
25	Rue DENFERT-ROCHEREAU
27	Rue DENFERT-ROCHEREAU
29	Rue DENFERT-ROCHEREAU
38	Rue DENFERT-ROCHEREAU
31	Rue DENFERT-ROCHEREAU
33	Rue DENFERT-ROCHEREAU
40	Rue DENFERT-ROCHEREAU
42	Rue DENFERT-ROCHEREAU
35	Rue DENFERT-

	ROCHEREAU
37	Rue DENFERT-ROCHEREAU
44	Rue DENFERT-ROCHEREAU
39	Rue DENFERT-ROCHEREAU
46	Rue DENFERT-ROCHEREAU
41	Rue DENFERT-ROCHEREAU
52	Rue DENFERT-ROCHEREAU
50	Rue DENFERT-ROCHEREAU
43	Rue DENFERT-ROCHEREAU
45	Rue DENFERT-ROCHEREAU
47	Rue DENFERT-ROCHEREAU
49	Rue DENFERT-ROCHEREAU
54	Rue DENFERT-ROCHEREAU
8	Rue DENFERT-ROCHEREAU
7	Rue DENFERT-ROCHEREAU
6	Rue DENFERT-ROCHEREAU
5	Rue DENFERT-ROCHEREAU
4	Rue DENFERT-ROCHEREAU
2	Rue DENFERT-ROCHEREAU
22	Rue DENFERT-ROCHEREAU
13	Rue DENFERT-ROCHEREAU
10	Rue DENFERT-ROCHEREAU
9	Rue DENFERT-ROCHEREAU
12	Rue DENFERT-ROCHEREAU
14	Rue DENFERT-ROCHEREAU
18	Rue DENFERT-ROCHEREAU
16	Rue DENFERT-ROCHEREAU
20	Rue DENFERT-ROCHEREAU
11	Rue DENFERT-ROCHEREAU
24	Rue DENFERT-ROCHEREAU
17	Rue DENFERT-ROCHEREAU
15	Rue DENFERT-ROCHEREAU
26	Rue DENFERT-

	ROCHEREAU
28	Rue DENFERT-ROCHEREAU
13bis	Rue DENFERT-ROCHEREAU
19	Rue DENFERT-ROCHEREAU
30	Rue DENFERT-ROCHEREAU
3	Rue DESAIX
7	Rue DESAIX
1	Rue DESAIX
9	Rue DESAIX
15	Rue DESAIX
5	Rue DESAIX
11	Rue DESAIX
13	Rue DESAIX
1	Rue EQUERRE
4	Rue EQUERRE
3	Rue EQUERRE
7	Rue EQUERRE
5	Rue EQUERRE
4	Rue CALMETTE et GUERIN
2	Rue CALMETTE et GUERIN
19	Rue EVENOS
2	Rue EVENOS
32	Rue EVENOS
25	Rue EVENOS
55	Rue EVENOS
16	Rue EVENOS
1	Rue EVENOS
30	Rue EVENOS
22	Rue EVENOS
49	Rue EVENOS
10	Rue EVENOS
9	Rue EVENOS
17	Rue EVENOS
3	Rue EVENOS
39	Rue EVENOS
28	Rue EVENOS
35	Rue EVENOS
20	Rue EVENOS
53	Rue EVENOS
13	Rue EVENOS
43	Rue EVENOS
7	Rue EVENOS
8	Rue EVENOS
39bis	Rue EVENOS
34	Rue EVENOS
6	Rue EVENOS
42	Rue EVENOS
15	Rue EVENOS
31	Rue EVENOS
51	Rue EVENOS
23	Rue EVENOS
11	Rue EVENOS
41	Rue EVENOS
37	Rue EVENOS
47	Rue EVENOS
21	Rue EVENOS

40	Rue EVENOS
4	Rue EVENOS
24	Rue EVENOS
26	Rue EVENOS
45	Rue EVENOS
38	Rue EVENOS
9	Quai Saturnin FABRE (RD 18)
10	Quai Saturnin FABRE (RD 18)
6	Quai Saturnin FABRE (RD 18)
20	Avenue FAIDHERBE (RD 18)
10	Rue Francois FERRANDIN
16	Rue Francois FERRANDIN
18	Rue Francois FERRANDIN
22	Rue Francois FERRANDIN
20	Rue Francois FERRANDIN
24	Rue Francois FERRANDIN
4	Rue Francois FERRANDIN
2	Rue Francois FERRANDIN
36	Rue Francois FERRANDIN
6	Rue Francois FERRANDIN
12	Rue Francois FERRANDIN
14	Rue Francois FERRANDIN
37	Rue FRANCHIPANI
33	Rue FRANCHIPANI
12	Rue FRANCHIPANI
15	Rue FRANCHIPANI
41	Rue FRANCHIPANI
18	Rue FRANCHIPANI
11	Rue FRANCHIPANI
10	Rue FRANCHIPANI
29	Rue FRANCHIPANI
20	Rue FRANCHIPANI
24	Rue FRANCHIPANI
21	Rue FRANCHIPANI
3	Rue FRANCHIPANI
17	Rue FRANCHIPANI
31	Rue FRANCHIPANI
35	Rue FRANCHIPANI
43	Rue FRANCHIPANI
4	Rue FRANCHIPANI
22	Rue FRANCHIPANI
19	Rue FRANCHIPANI
25	Rue FRANCHIPANI
16	Rue FRANCHIPANI
23	Rue FRANCHIPANI
8	Rue FRANCHIPANI
9	Rue FRANCHIPANI

7	Rue FRANCHIPANI
14	Rue FRANCHIPANI
6	Rue FRANCHIPANI
5	Rue FRANCHIPANI
39	Rue FRANCHIPANI
26	Rue FRANCHIPANI
1	Rue FRANCHIPANI
2	Rue FRANCHIPANI
8 Bis	Rue FRANCHIPANI
8	Avenue Pierre FRAYSSE
2	Avenue Pierre FRAYSSE
10	Avenue Pierre FRAYSSE
7	Avenue Pierre FRAYSSE
12	Avenue Pierre FRAYSSE
14	Avenue Pierre FRAYSSE
18	Avenue Pierre FRAYSSE
16	Avenue Pierre FRAYSSE
4	Avenue Pierre FRAYSSE
6	Avenue Pierre FRAYSSE
3	Avenue Pierre FRAYSSE
9	Avenue Pierre FRAYSSE
11	Avenue Pierre FRAYSSE
13	Avenue Pierre FRAYSSE
39	Place GALILEE
33	Place GALILEE
32	Place GALILEE
30	Place GALILEE
35	Place GALILEE
37	Place GALILEE
73	Avenue LEON GAMBETTA
40	Avenue LEON GAMBETTA
61	Avenue LEON GAMBETTA
59b	Avenue LEON GAMBETTA
15	Avenue LEON GAMBETTA
71	Avenue LEON GAMBETTA
67	Avenue LEON GAMBETTA
65	Avenue LEON GAMBETTA
17	Avenue LEON GAMBETTA
19	Avenue LEON GAMBETTA
23	Avenue LEON GAMBETTA
24	Avenue LEON GAMBETTA
18	Avenue LEON GAMBETTA
66	Avenue LEON GAMBETTA
64	Avenue LEON GAMBETTA
63	Avenue LEON GAMBETTA
27B	Avenue LEON GAMBETTA
27	Avenue LEON GAMBETTA
69	Avenue LEON GAMBETTA
11	Avenue LEON GAMBETTA
75	Avenue LEON GAMBETTA
36	Avenue LEON GAMBETTA
34	Avenue LEON GAMBETTA
50	Avenue LEON GAMBETTA
68	Avenue LEON GAMBETTA
65b	Avenue LEON GAMBETTA
70	Avenue LEON GAMBETTA
25	Avenue LEON GAMBETTA
30	Avenue LEON GAMBETTA
28	Avenue LEON GAMBETTA
57	Avenue LEON GAMBETTA
29	Avenue LEON GAMBETTA
55	Avenue LEON GAMBETTA
31	Avenue LEON GAMBETTA
53	Avenue LEON GAMBETTA
62	Avenue LEON GAMBETTA
33	Avenue LEON GAMBETTA
35	Avenue LEON GAMBETTA
37	Avenue LEON GAMBETTA
39	Avenue LEON GAMBETTA
41	Avenue LEON GAMBETTA
43	Avenue LEON GAMBETTA
45	Avenue LEON GAMBETTA
49	Avenue LEON GAMBETTA
51	Avenue LEON GAMBETTA
52	Avenue LEON GAMBETTA
54	Avenue LEON GAMBETTA
58	Avenue LEON GAMBETTA
60	Avenue LEON GAMBETTA
21	Avenue LEON GAMBETTA
59	Avenue LEON GAMBETTA
56	Avenue LEON GAMBETTA
3	Rue GAMBETTA
8	Rue GAMBETTA
12	Rue GAMBETTA
10	Rue GAMBETTA
5	Rue GAMBETTA
14	Rue GAMBETTA
16	Rue GAMBETTA
9	Rue GAMBETTA
2	Rue GAMBETTA
4	Rue GAMBETTA
6	Rue GAMBETTA
5B	Rue GAMBETTA
10b	Rue GAMBETTA
1	Rue GAMBETTA
32	Avenue LEON GAMBETTA
38	Avenue LEON GAMBETTA
7	Rue GAMBETTA
13	Avenue LEON GAMBETTA
22	Avenue LEON GAMBETTA
20	Avenue LEON GAMBETTA
26	Avenue LEON GAMBETTA
47	Avenue LEON GAMBETTA
78	Avenue LEON GAMBETTA
76	Avenue LEON GAMBETTA
70b	Avenue LEON GAMBETTA
78	Avenue LEON GAMBETTA
76	Avenue LEON GAMBETTA
70b	Avenue LEON GAMBETTA
1b	Avenue GARIBALDI (RD 18)
2	Avenue GARIBALDI (RD 18)
3	Avenue GARIBALDI (RD 18)
4	Avenue GARIBALDI (RD 18)
2	Avenue GARIBALDI (RD 18)
5	Avenue GARIBALDI (RD 18)
28	Avenue GARIBALDI (RD 18)
24	Avenue GARIBALDI (RD 18)

7	Avenue GARIBALDI (RD 18)
17	Avenue GARIBALDI (RD 18)
13	Avenue GARIBALDI (RD 18)
11	Avenue GARIBALDI (RD 18)
15	Avenue GARIBALDI (RD 18)
26	Avenue GARIBALDI (RD 18)
22	Avenue GARIBALDI (RD 18)
1	Avenue GARIBALDI (RD 18)
9	Avenue GARIBALDI (RD 18)
15	Impasse GAY-LUSSAC
13	Impasse GAY-LUSSAC
17	Impasse GAY-LUSSAC
19	Impasse GAY-LUSSAC
21	Impasse GAY-LUSSAC
5	Rue GAY-LUSSAC
7	Rue GAY-LUSSAC
9	Rue GAY-LUSSAC
1	Rue GAY-LUSSAC
2	Rue GAY-LUSSAC
11	Rue GAY-LUSSAC
3	Rue GAY-LUSSAC
39	Rue Marius GIRAN
37	Rue Marius GIRAN
59	Rue Marius GIRAN
54	Rue Marius GIRAN
52	Rue Marius GIRAN
5	Rue Marius GIRAN
45	Rue Marius GIRAN
44	Rue Marius GIRAN
47	Rue Marius GIRAN
3	Rue Marius GIRAN
11	Rue Marius GIRAN
13	Rue Marius GIRAN
46	Rue Marius GIRAN
9	Rue Marius GIRAN
51	Rue Marius GIRAN
15	Rue Marius GIRAN
40	Rue Marius GIRAN
17	Rue Marius GIRAN
4	Rue Marius GIRAN
6	Rue Marius GIRAN
8	Rue Marius GIRAN
2	Rue Marius GIRAN
18	Rue Marius GIRAN
12	Rue Marius GIRAN
42	Rue Marius GIRAN
10	Rue Marius GIRAN
16	Rue Marius GIRAN
43	Rue Marius GIRAN
41	Rue Marius GIRAN
14	Rue Marius GIRAN
19	Rue Marius GIRAN
20	Rue Marius GIRAN
23	Rue Marius GIRAN
25	Rue Marius GIRAN
21	Rue Marius GIRAN
22	Rue Marius GIRAN
24	Rue Marius GIRAN
27	Rue Marius GIRAN
26	Rue Marius GIRAN
28	Rue Marius GIRAN
33	Rue Marius GIRAN
31	Rue Marius GIRAN
35	Rue Marius GIRAN
57	Rue Marius GIRAN
34	Rue Marius GIRAN
32	Rue Marius GIRAN
29	Rue Marius GIRAN
38	Rue Marius GIRAN
36	Rue Marius GIRAN
56	Rue Marius GIRAN
50	Rue Marius GIRAN
30	Rue Marius GIRAN
55	Rue Marius GIRAN
61	Rue Marius GIRAN
53	Rue Marius GIRAN
7	Rue Marius GIRAN
49	Traverse Marius GIRAN
36	Traverse Marius GIRAN
1	Rue Marius GIRAN
48	Rue Marius GIRAN
45	Rue Charles GOUNOD
43	Rue Charles GOUNOD
41	Rue Charles GOUNOD
39	Rue Charles GOUNOD
4	Rue Charles GOUNOD
37	Rue Charles GOUNOD
47	Rue Charles GOUNOD
3	Rue Jules GUESDE
7	Rue Jules GUESDE
2	Avenue Lazare HOCHE
7	Avenue Lazare HOCHE
1	Avenue Lazare HOCHE
10	Avenue Lazare HOCHE
8	Avenue Lazare HOCHE
16	Avenue Lazare HOCHE
18	Avenue Lazare HOCHE
14	Avenue Lazare HOCHE
12	Avenue Lazare HOCHE
3	Avenue Lazare HOCHE
4	Avenue Lazare HOCHE
20	Avenue Lazare HOCHE
5	Avenue Lazare HOCHE
6	Avenue Lazare HOCHE
46	Rue Victor HUGO
87	Rue Victor HUGO
89	Rue Victor HUGO
81	Rue Victor HUGO
32	Rue Victor HUGO
45	Rue Victor HUGO
57	Rue Victor HUGO
59	Rue Victor HUGO
83	Rue Victor HUGO
55	Rue Victor HUGO
66	Rue Victor HUGO
70	Rue Victor HUGO
93	Rue Victor HUGO
76	Rue Victor HUGO
89b	Rue Victor HUGO
99	Rue Victor HUGO
40	Rue Victor HUGO
79	Rue Victor HUGO
42	Rue Victor HUGO
95	Rue Victor HUGO
97	Rue Victor HUGO
78	Rue Victor HUGO
65	Rue Victor HUGO
67	Rue Victor HUGO
61	Rue Victor HUGO
63	Rue Victor HUGO
44	Rue Victor HUGO
52	Rue Victor HUGO
73	Rue Victor HUGO
75	Rue Victor HUGO
30	Rue Victor HUGO
69	Rue Victor HUGO
26	Rue Victor HUGO
39	Rue Victor HUGO
24	Rue Victor HUGO
37	Rue Victor HUGO
43	Rue Victor HUGO
28	Rue Victor HUGO
41	Rue Victor HUGO
23	Rue Victor HUGO
27	Rue Victor HUGO
31	Rue Victor HUGO
56	Rue Victor HUGO
29	Rue Victor HUGO
33	Rue Victor HUGO
21	Rue Victor HUGO
19	Rue Victor HUGO
58	Rue Victor HUGO
54	Rue Victor HUGO
82	Rue Victor HUGO
105	Rue Victor HUGO
84	Rue Victor HUGO
101	Rue Victor HUGO
80	Rue Victor HUGO
49	Rue Victor HUGO
34	Rue Victor HUGO
53	Rue Victor HUGO
51	Rue Victor HUGO
38	Rue Victor HUGO
47	Rue Victor HUGO
77	Rue Victor HUGO
85	Rue Victor HUGO
103	Rue Victor HUGO
50	Rue Victor HUGO
48	Rue Victor HUGO
2	Rue Cyrus HUGUES
7	Rue Cyrus HUGUES
5	Rue Cyrus HUGUES
3	Rue Cyrus HUGUES
6	Rue Cyrus HUGUES
3b	Rue Cyrus HUGUES
6b	Rue Cyrus HUGUES
14	Rue Cyrus HUGUES
15	Rue Cyrus HUGUES

13	Rue Cyrus HUGUES
12	Rue Cyrus HUGUES
10	Rue Cyrus HUGUES
12	Rue Cyrus HUGUES
11	Rue Cyrus HUGUES
9	Rue Cyrus HUGUES
8	Rue Cyrus HUGUES
4	Rue Cyrus HUGUES
1	Rue ISNARD
32	Rue ISNARD
11	Rue ISNARD
13	Rue ISNARD
5	Rue ISNARD
40	Rue ISNARD
52	Rue ISNARD
37	Rue ISNARD
39	Rue ISNARD
46	Rue ISNARD
15	Rue ISNARD
9	Rue ISNARD
7	Rue ISNARD
3	Rue ISNARD
31	Rue ISNARD
29	Rue ISNARD
35	Rue ISNARD
50	Rue ISNARD
38	Rue ISNARD
42	Rue ISNARD
13b	Rue ISNARD
30	Rue ISNARD
33	Rue ISNARD
34	Rue ISNARD
44	Rue ISNARD
21	Rue ISNARD
19	Rue ISNARD
23	Rue ISNARD
48	Rue ISNARD
21	Rue ISNARD
27	Rue ISNARD
23	Rue ISNARD
36	Rue ISNARD
25	Rue ISNARD
17	Rue ISNARD
28	Rue ISNARD
2	Boulevard Jean JAURES
4	Boulevard Jean JAURES
6	Boulevard Jean JAURES
8	Boulevard Jean JAURES
1	Boulevard Jean JAURES
3	Boulevard Jean JAURES
5	Boulevard Jean JAURES
7	Boulevard Jean JAURES
49	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
1	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
49b	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
37	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
15	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
21	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
7	Rue KLEBER
9	Rue KLEBER
3	Rue KLEBER
1	Rue KLEBER
5	Rue KLEBER
11	Rue KLEBER
5	Rue KLEBER
2	Rue KLEBER
5	Rue Pierre LACROIX
7	Rue Pierre LACROIX
3	Rue Pierre LACROIX
11	Rue Pierre LACROIX
9	Rue Pierre LACROIX
30	Rue Pierre LACROIX
13	Rue Amable LAGANE
1	Rue Amable LAGANE
3	Rue Amable LAGANE
4	Rue Amable LAGANE
5	Rue Amable LAGANE
9	Rue Amable LAGANE
14	Rue Amable LAGANE
6	Rue Amable LAGANE
22	Rue Amable LAGANE
20	Rue Amable LAGANE
11	Rue Amable LAGANE
18	Rue Amable LAGANE
16	Rue Amable LAGANE
10	Rue Amable LAGANE
8	Rue Amable LAGANE
11	Rue Jacques LAURENT
5	Rue Jacques LAURENT
1	Rue Jacques LAURENT
23 b	Rue Jacques LAURENT
3	Rue Jacques LAURENT
25	Rue Jacques LAURENT
33	Rue Jacques LAURENT
29	Rue Jacques LAURENT
9	Rue Jacques LAURENT
7	Rue Jacques LAURENT
23	Rue Jacques LAURENT
20	Rue Jacques LAURENT
3	Rue LAVOISIER
1	Rue LAVOISIER
60	Rue LAVOISIER
5	Rue LAVOISIER
10	Rue LAVOISIER
12	Rue LAVOISIER
14	Rue LAVOISIER
8	Rue LAVOISIER
10	Place LEDRU-ROLLIN
4	Place LEDRU-ROLLIN
1	Rue LEFEBVRE
3	Rue LEFEBVRE
2	Rue LEFEBVRE
8	Rue LEFEBVRE
4	Rue LEFEBVRE
20	Rue Pierre LOTI
23	Rue Pierre LOTI
2	Rue Pierre LOTI
52b	Rue Jean-Louis MABILY
52	Rue Jean-Louis MABILY
29	Rue Jean-Louis MABILY
15	Rue Jean-Louis MABILY
27	Rue Jean-Louis MABILY
46	Rue Jean-Louis MABILY
28	Rue Jean-Louis MABILY
50	Rue Jean-Louis MABILY
24	Rue Jean-Louis MABILY
17	Rue Jean-Louis MABILY
26	Rue Jean-Louis MABILY
42	Rue Jean-Louis MABILY
40	Rue Jean-Louis MABILY
32	Rue Jean-Louis MABILY
23	Rue Jean-Louis MABILY
21	Rue Jean-Louis MABILY
25b	Rue Jean-Louis MABILY
25	Rue Jean-Louis MABILY
2	Rue Jean-Louis MABILY
19	Rue Jean-Louis MABILY
22	Rue Jean-Louis MABILY
20	Rue Jean-Louis MABILY
18	Rue Jean-Louis MABILY
11	Rue Jean-Louis MABILY
16	Rue Jean-Louis MABILY
1	Rue Jean-Louis MABILY
4	Rue Jean-Louis MABILY
31	Rue Jean-Louis MABILY
3	Rue Jean-Louis MABILY
8	Rue Jean-Louis MABILY
5	Rue Jean-Louis MABILY
7	Rue Jean-Louis MABILY
10	Rue Jean-Louis MABILY
9	Rue Jean-Louis MABILY
12	Rue Jean-Louis MABILY
14	Rue Jean-Louis MABILY
48	Rue Jean-Louis MABILY
7	Rue MARCEAU
4	Rue MARCEAU
9	Rue MARCEAU
11	Rue MARCEAU
5	Rue MARCEAU
6	Rue MARCEAU
3	Place MARTEL ESPRIT
13	Place MARTEL ESPRIT
11	Place MARTEL ESPRIT
9	Place MARTEL ESPRIT
1	Place MARTEL ESPRIT
7	Place MARTEL ESPRIT
5	Place MARTEL ESPRIT
37	Rue Jean-Baptiste MARTINI
39	Rue Jean-Baptiste MARTINI
31	Rue Jean-Baptiste MARTINI
33	Rue Jean-Baptiste MARTINI
35	Rue Jean-Baptiste MARTINI
1	Avenue du Docteur MAZEN
1 ter	Avenue du Docteur MAZEN
20	Avenue du Docteur

	MAZEN
14	Avenue du Docteur MAZEN
8	Avenue du Docteur MAZEN
3	Avenue du Docteur MAZEN
2	Avenue du Docteur MAZEN
2	Avenue du Docteur MAZEN
4	Rue MESSINE
1	Rue MESSINE
17	Rue MESSINE
42	Rue MESSINE
38	Rue MESSINE
25	Rue MESSINE
15	Rue MESSINE
13	Rue MESSINE
11	Rue MESSINE
29	Rue MESSINE
7	Rue MESSINE
19	Rue MESSINE
28	Rue MESSINE
9	Rue MESSINE
46	Rue MESSINE
40	Rue MESSINE
34	Rue MESSINE
12	Rue MESSINE
24	Rue MESSINE
23	Rue MESSINE
22	Rue MESSINE
19	Rue MESSINE
3	Rue MESSINE
32	Rue MESSINE
21	Rue MESSINE
36	Rue MESSINE
6	Rue MESSINE
4	Traverse MESSINE
3	Traverse MESSINE
8	Rue MESSINE
44	Rue MESSINE
5	Rue MESSINE
27	Rue MESSINE
8	Rue MICHELON
9	Rue MICHELON
10	Rue MICHELON
3	Rue MICHELON
5	Rue MICHELON
7	Rue MICHELON
1	Rue MICHELON
1	Avenue Frederic MISTRAL (RD 18)
1b	Avenue Frederic MISTRAL (RD 18)
17	Rue Antoine PARMENTIER
4	Rue Antoine PARMENTIER
15	Rue Antoine PARMENTIER
6	Rue Antoine PARMENTIER
8	Rue Antoine PARMENTIER
10	Rue Antoine PARMENTIER
20	Rue Baptistin PAUL
24	Rue Baptistin PAUL
12	Rue Baptistin PAUL
14	Rue Baptistin PAUL
23	Rue Baptistin PAUL
18	Rue Baptistin PAUL
16	Rue Baptistin PAUL
10	Rue Baptistin PAUL
15	Rue Baptistin PAUL
18	Rue Baptistin PAUL
21	Rue Baptistin PAUL
19	Rue Baptistin PAUL
16	Rue Baptistin PAUL
14	Rue Baptistin PAUL
17	Rue Baptistin PAUL
26	Rue Baptistin PAUL
12	Rue Baptistin PAUL
4	Rue Baptistin PAUL
6	Rue Baptistin PAUL
8	Rue Baptistin PAUL
2	Rue Baptistin PAUL
13	Rue Baptistin PAUL
10	Rue Baptistin PAUL
8	Rue Baptistin PAUL
11	Rue Baptistin PAUL
1	Rue Baptistin PAUL
2b	Rue Baptistin PAUL
4	Rue Baptistin PAUL
22	Rue Baptistin PAUL
9	Rue Baptistin PAUL
7	Rue Baptistin PAUL
6	Rue Baptistin PAUL
3	Rue Baptistin PAUL
25b	Rue Baptistin PAUL
5	Rue Baptistin PAUL
20	Rue Baptistin PAUL
25	Rue Camille PELLETAN
23	Rue Camille PELLETAN
27	Rue Camille PELLETAN
23ter	Rue Camille PELLETAN
23bis	Rue Camille PELLETAN
21 A	Rue Camille PELLETAN
35	Rue Camille PELLETAN
31	Rue Camille PELLETAN
29	Rue Camille PELLETAN
33	Rue Camille PELLETAN
19	Rue Camille PELLETAN
17	Rue Camille PELLETAN
15	Rue Camille PELLETAN
13	Rue Camille PELLETAN
21	Rue Camille PELLETAN
19	Quai Gabriel PERI
21	Quai Gabriel PERI
23	Quai Gabriel PERI
59	Quai Gabriel PERI
27	Quai Gabriel PERI
35	Quai Gabriel PERI
37	Quai Gabriel PERI
39	Quai Gabriel PERI
43	Quai Gabriel PERI
29	Quai Gabriel PERI
31	Quai Gabriel PERI
57	Quai Gabriel PERI
55	Quai Gabriel PERI
53	Quai Gabriel PERI
51	Quai Gabriel PERI
47	Quai Gabriel PERI
13	Quai Gabriel PERI
25	Quai Gabriel PERI
11	Quai Gabriel PERI
15	Quai Gabriel PERI
17	Quai Gabriel PERI
1	Place Daniel PERRIN
3	Place Daniel PERRIN
15	Rue PLATRIERE
14	Rue PLATRIERE
12	Rue PLATRIERE
7	Rue PLATRIERE
6	Rue Etienne PRAT
4	Rue Etienne PRAT
11	Rue Etienne PRAT
2	Rue Etienne PRAT
1	Rue Etienne PRAT
7	Rue Etienne PRAT
9	Rue Etienne PRAT
2	Rue RAMATUELLE
10	Rue RAMATUELLE
5	Rue RAMATUELLE
7	Rue RAMATUELLE
4	Rue RAMATUELLE
8	Rue RAMATUELLE
13	Rue RAMATUELLE
2	Rue REPUBLIQUE
4	Rue REPUBLIQUE
22	Rue REPUBLIQUE
24	Rue REPUBLIQUE
26	Rue REPUBLIQUE
11	Rue REPUBLIQUE
7	Rue REPUBLIQUE
9	Rue REPUBLIQUE
14	Rue REPUBLIQUE
12	Rue REPUBLIQUE
8	Rue REPUBLIQUE
6	Rue REPUBLIQUE
1	Rue REPUBLIQUE
28	Rue REPUBLIQUE
5	Rue REPUBLIQUE
10	Rue REPUBLIQUE
25	Rue ROBESPIERRE
23	Rue ROBESPIERRE
27	Rue ROBESPIERRE
24	Rue ROBESPIERRE
26	Rue ROBESPIERRE
20	Rue ROBESPIERRE
14	Rue ROBESPIERRE
21	Rue ROBESPIERRE
19	Rue ROBESPIERRE
10	Rue Joseph ROUSSET
14	Rue Joseph ROUSSET
1	Rue Joseph ROUSSET

3	Rue Joseph ROUSSET
2	Rue Joseph ROUSSET
5	Rue Joseph ROUSSET
6	Rue Joseph ROUSSET
12	Rue Joseph ROUSSET
4	Rue Joseph ROUSSET
3Bis	Rue Joseph ROUSSET
8	Rue Joseph ROUSSET
12	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
16	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
15	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
7	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
6	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
36	Rue Marius SILVY
40	Rue Marius SILVY
38	Rue Marius SILVY
11	Rue TAYLOR
4	Rue TAYLOR
8	Rue TAYLOR
5	Rue TAYLOR
9	Rue TAYLOR
10	Rue TAYLOR
3	Rue TAYLOR

1	Rue TAYLOR
2b	Rue TAYLOR
7	Rue TAYLOR
7	Rue du Docteur VAILLANT
25	Rue Louis VERLAQUE
44	Rue Louis VERLAQUE
32	Rue Louis VERLAQUE
34	Rue Louis VERLAQUE
30	Rue Louis VERLAQUE
28	Rue Louis VERLAQUE
26	Rue Louis VERLAQUE
9	Rue Louis VERLAQUE
24	Rue Louis VERLAQUE
22	Rue Louis VERLAQUE
20	Rue Louis VERLAQUE
17	Rue Louis VERLAQUE
42	Rue Louis VERLAQUE
13	Rue Louis VERLAQUE
15	Rue Louis VERLAQUE
40	Rue Louis VERLAQUE
48	Rue Louis VERLAQUE
50	Rue Louis VERLAQUE
23	Rue Louis VERLAQUE
46	Rue Louis VERLAQUE
19	Rue Louis VERLAQUE
21	Rue Louis VERLAQUE

54	Rue Louis VERLAQUE
52	Rue Louis VERLAQUE
36	Rue Louis VERLAQUE
27	Rue Louis VERLAQUE
5	Rue VOLTAIRE
1	Rue VOLTAIRE
3	Rue VOLTAIRE
15	Avenue Emile ZOLA
21	Avenue Emile ZOLA
1	Avenue Emile ZOLA
9	Avenue Emile ZOLA
11	Avenue Emile ZOLA
13	Avenue Emile ZOLA
17	Avenue Emile ZOLA
5	Avenue Emile ZOLA
7	Avenue Emile ZOLA
33	Avenue Emile ZOLA
31	Avenue Emile ZOLA
25	Avenue Emile ZOLA
23	Avenue Emile ZOLA
19	Avenue Emile ZOLA
3	Avenue Emile ZOLA
29	Avenue Emile ZOLA
27	Avenue Emile ZOLA

Annexe 2. Liste des copropriétés ciblées

Liste des copropriétés dégradées

Référence cadastrale	Adresse
AM0429	0009 RUE MARCEAU
AM0566	0005 RUE GAY LUSSAC
AM1038	0063 RUE VICTOR HUGO
AM0431	0006 RUE PARMENTIER
AM0294	0003 RUE BAPTISTIN PAUL
AM1130	0030 BD CHARLES GOUNOD
AM1047	0022 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM1543	0043 RUE MARIUS GIRAN
AM1638	0032 RUE D ALSACE
AM1592	0022 AV GARIBALDI
AM0423	0004 RUE AMABLE LAGANE
AM1497	0010 RUE FRANCHIPANI
AM0951	0039 RUE EVENOS
AM1160	0042 RUE DENFERT ROCHEREAU
AM1150	0024 RUE DENFERT ROCHEREAU
AM1621	9792 QUAI SATURNIN FABRE
AM0515	0055 QUAI GABRIEL PERI
AM0858	0011 CRS LOUIS BLANC
AM0923	0009 RUE REPUBLIQUE
AM0455	0014 RUE PLATRIERE
AM0523	0024 AV GARIBALDI
AM0891	0052 RUE MARIUS GIRAN
AM0900	0037 RUE MARIUS GIRAN
AM0841	0012 CRS LOUIS BLANC
AM0377	0022 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0842	0013 RUE D ALSACE
AM0963	0042 RUE CLEMENT DANIEL
AM0784	0038 RUE D ALSACE
AM0459	0012 RUE PLATRIERE
AM1031	0012 RUE DENFERT ROCHEREAU
AP0370	0061 IMP NOEL VERLAQUE
AM0280	0002 RUE TAYLOR
AM0380	0014 RUE BAPTISTIN PAUL
AP0358	0009 RUE PIERRE LACROIX
AM0816	0064 CRS LOUIS BLANC
AM0260	0013 PL MARTEL ESPRIT
AM1299	0022 RUE CLEMENT DANIEL
AM0068	0045 AV GAMBETTA
AM0856	0007 CRS LOUIS BLANC
AM0854	0003 CRS LOUIS BLANC
AM1537	0040 AV HOCHE
AM0238	0003 RUE GAMBETTA
AP0064	0144 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0161	0007 RUE AMBROISE CROIZAT
AM0489	0003 RUE HENRI LEFEBVRE
AM0770	0014 RUE D ALSACE
AM1609	0021 AV GAMBETTA
AM0005	0057 AV GAMBETTA
AM0470	0010 RUE RAMATUELLE
AM0775	0024 RUE D ALSACE
AM0998	0027 RUE CLEMENT DANIEL
AM1029	0042 RUE VICTOR HUGO
AM0318	0021 RUE FRANCHIPANI
AM0198	0006 RUE GAMBETTA
AM0912	0017 RUE MARIUS GIRAN
AM0538	0013 RUE GAY LUSSAC
AM0540	0017 IMP GAY LUSSAC
AM0399	0008 RUE CARVIN
AM0504	0008 AV GARIBALDI
AM0492	0015 QUAI GABRIEL PERI
AM0614	0021 RUE CAVAILLON
AM0883	LOUIS BLANC
AM0194	0050 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0216	0030 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0427	0028 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0083	0045 RUE DENFERT ROCHEREAU
AM0857	0009 CRS LOUIS BLANC

Liste des copropriétés fragiles

refcad	Adresse
AM0281	0004 RUE TAYLOR
AM0087	0034 AV GAMBETTA
AM0333	0007 RUE TAYLOR
AM0336	0012 RUE BAPTISTIN PAUL
AM1546	0002 RUE ETIENNE PRAT
AM0379	0016 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0373	0005 RUE MICHELON
AM0382	0010 RUE CYRUS HUGUES
AM0374	0007 RUE MICHELON
AM0273	0001 RUE LEON BLUM
AM1142	0016 RUE FRANCOIS FERRANDIN
AM0416	0016 RUE AMABLE LAGANE
AM1538	0016 RUE LOUIS VERLAQUE
AM1339	0017 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM1545	0005 RUE REPUBLIQUE
AM0327	0012 RUE FRANCHIPANI
AM0391	0018 RUE FRANCHIPANI
AM0384	0021 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0293	0001 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0325	0017 RUE BAPTISTIN PAUL
AP0288	0077 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0282	0009 RUE LEON BLUM
AM0298	0008 RUE FRANCHIPANI
AM0762	0009 RUE JACQUES LAURENT
AM0332	0008 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0338	0009 RUE CYRUS HUGUES
AM0284	0006 RUE BAPTISTIN PAUL
AP0053	0066 RUE NICOLAS CHAPUY
AP0004	0004 RUE FRANCOIS CROCE
AP0044	0031 RUE CAMILLE PELLETAN
AM1536	0015 AV GAMBETTA
AM0124	0027 AV GAMBETTA
AM1295	0013 AV GAMBETTA
AM1539	0014 RUE BERNY
AM1349	0040 AV GAMBETTA
AM0012	0078 AV GAMBETTA
AM0014	0074 AV GAMBETTA
AM0516	0057 QUAI GABRIEL PERI
AM0496	0023 QUAI GABRIEL PERI
AM0500	0035 QUAI GABRIEL PERI
AM0052	0068 AV GAMBETTA
AM0499	0031 QUAI GABRIEL PERI
AM0053	0066 AV GAMBETTA
AM0498	0029 QUAI GABRIEL PERI
AM0055	0009 AV EMILE ZOLA
AM0339	0010 RUE TAYLOR
AM0004	0055 AV GAMBETTA
AM0003	0053 AV GAMBETTA
AM0765	0001 RUE JACQUES LAURENT
AM0768	0008 RUE D ALSACE
AP0034	0019 RUE CAMILLE PELLETAN
AM0447	0002 QUAI SATURNIN FABRE
AM0609	0011 RUE CAVAILLON
AP0002	0013 RUE CAMILLE PELLETAN
AM0443	0006 QUAI SATURNIN FABRE
AM0442	0002 RUE RAMATUELLE
AP0046	0011 IMP NOEL VERLAQUE
AM0112	0001 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM0102	0021 RUE DENFERT ROCHEREAU
AP0297	0081 RUE NICOLAS CHAPUY
AP0069	0164 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0745	0029 RUE BEAUSSIER
AP0058	0072 RUE NICOLAS CHAPUY
AM1627	0009 RUE MARIUS GIRAN
AM0457	0005 PL BAPTISTIN PAUL
AM0458	0009 PL DANIEL PERRIN
AM0453	0002 RUE KLEBER
AM1618	0013 RUE LEON BLUM
AM0410	0004 RUE BERNY
AM0413	0017 RUE PARMENTIER
AP0041	0024 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0414	0015 RUE PARMENTIER
AM0366	0003 RUE AMABLE LAGANE
AM0794	EMILE COMBES
AM1490	0009 QUAI SATURNIN FABRE
AM0790	0052 RUE D ALSACE
AM0787	0044 RUE D ALSACE
AM0419	0024 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0362	0010 QUAI SATURNIN FABRE
AM0361	0002 RUE CYRUS HUGUES
AM1152	0028 RUE DENFERT ROCHEREAU
AM0363	0004 RUE CYRUS HUGUES
AM1336	0021 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM0426	0026 RUE BAPTISTIN PAUL
AM1337	0017 RUE JEAN LOUIS MABILY

	0038 RUE DENFERT
AM1288	ROCHEREAU
AM0441	0007 RUE RAMATUELLE
AM0437	0004 RUE MARCEAU
AM1271	0032 RUE CHARLES GOUNOD
AM1353	0058 AV GAMBETTA
AM0433	0004 RUE PARMENTIER
	0023 RUE DENFERT
AM1429	ROCHEREAU
AM0592	0034 RUE LOUIS BLANQUI
AM1617	0009 RUE TAYLOR
AM0591	0032 RUE LOUIS BLANQUI
AM1614	0033 RUE FRANCHIPANI
AM1612	0008 QUAI SATURNIN FABRE
AM0909	0010 RUE EVENOS
AM0187	0054 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0573	0035 RUE BERNY
AM1293	0007 RUE GAY LUSSAC
AM0917	MARIUS GIRAN
AM1214	0408 RUE LOUIS BLANQUI
AM0571	0039 RUE BERNY
AM0581	0008 RUE LOUIS BLANQUI
AM0475	0032 RUE BERNY
AM0476	0034 RUE BERNY
AM0479	0036 RUE BERNY
AM0266	0007 RUE JOSEPH ROUSSET
AM0473	0001 RUE KLEBER
AM0306	0004 RUE REPUBLIQUE
AM0486	0001 RUE HENRI LEFEBVRE
AM0246	0032 RUE VICTOR HUGO
AM0242	0006 AV GAMBETTA
AM0241	0006 RUE GAMBETTA
AM0249	0005 RUE BRASSEVIN
AM0577	0027 RUE BERNY
AM0579	0023 RUE BERNY
AM0175	0005 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0176	0006 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM0126	0036 RUE AMBROISE CROIZAT
AM0309	0006 RUE REPUBLIQUE
AM0310	0005 RUE FRANCHIPANI
	0044 RUE DENFERT
AM1161	ROCHEREAU
AM0986	0001 RUE EQUERRE
AM0482	0011 RUE KLEBER
AP0336	0158 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0527	0028 AV GARIBALDI
AM0517	0024 RUE PIERRE LACROIX
AM1328	0023 RUE PIERRE LOTI
AM0876	0047 CRS LOUIS BLANC
AM0873	0041 CRS LOUIS BLANC
AM0872	0039 CRS LOUIS BLANC
AM0864	0023 CRS LOUIS BLANC
AM0863	0021 CRS LOUIS BLANC
AM0862	0019 CRS LOUIS BLANC
AM0620	0015 RUE LOUIS BLANQUI
AM0619	0017 RUE LOUIS BLANQUI
AM0882	0059 CRS LOUIS BLANC
AM1211	0004 PL BAPTISTIN PAUL
AM0602	0052 RUE LOUIS BLANQUI
AM0403	0010 RUE CARVIN
AM0405	0039 RUE FRANCHIPANI
AM0383	0017 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0810	0006 PL GERMAIN LORO
AM0389	0022 RUE FRANCHIPANI
AM0812	0001 RUE ETIENNE PRAT
AM0817	0062 CRS LOUIS BLANC
AM0821	0053 RUE D ALSACE
AM1019	0070 RUE VICTOR HUGO
AM0524	0026 AV GARIBALDI
AM1007	0045 RUE CLEMENT DANIEL
AM1544	0006 RUE EVENOS
AM1551	0084 AV GAMBETTA
AM0007	0072 AV FAIDHERBE
AM0844	LOUIS BLANC
AM0370	0006 RUE CYRUS HUGUES
AM0369	0006 RUE CYRUS HUGUES
AM0972	0024 RUE CLEMENT DANIEL
AM0973	0022 RUE CLEMENT DANIEL
AM0974	0020 RUE CLEMENT DANIEL
AM0975	0018 RUE CLEMENT DANIEL
AM0839	0016 CRS LOUIS BLANC
AM1053	0028 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM0843	0006 CRS LOUIS BLANC
AM0969	0017 RUE MESSINE
	0008 RUE DENFERT
AM0985	ROCHEREAU
AM0495	0021 QUAI GABRIEL PERI
AM0903	0031 RUE MARIUS GIRAN
AM0904	0029 RUE MARIUS GIRAN
AM0907	0025 RUE MARIUS GIRAN
AM0890	0053 RUE MARIUS GIRAN
AM0860	0015 CRS LOUIS BLANC
AM0894	0047 RUE MARIUS GIRAN
AP0009	0014 RUE FRANCOIS CROCE

AM1499	0009 RUE EVENOS
	0011 RUE CHEVALIER DE LA
AM0558	BARRE
AM0855	0005 CRS LOUIS BLANC
AM0952	0041 RUE EVENOS
AM1251	0006 RUE LEON BLUM
AM0218	0026 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0213	0032 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0155	0077 RUE VICTOR GELU
AM0153	0003 RUE LOUIS VERLAQUE
AM1379	0046 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM1064	0089 RUE VICTOR HUGO
AM0131	0042 QUAI HOCHE
AM0157	0059 RUE VICTOR GELU
AM1060	0087 RUE VICTOR HUGO
AM0160	0008 RUE MARIUS AUTRAN
AM1073	0103 RUE VICTOR HUGO
AM1604	0060 RUE PIERRE LOTI
AM0229	0002 RUE JOSEPH ROUSSET
AM0228	0004 RUE JOSEPH ROUSSET
AM0166	0005 RUE GAMBETTA
AM0265	0008 AV HOCHE
AM0164	0003 RUE AMBROISE CROIZAT
AM0019	0024 AV EMILE ZOLA
AM0162	0010 RUE DES CHANTIERS
AM0207	0040 RUE LOUIS VERLAQUE
	0025 RUE DENFERT
AM0097	ROCHEREAU
AM0201	0005 RUE GAMBETTA
AM0319	0026 RUE REPUBLIQUE
	0041 RUE DENFERT
AM1435	ROCHEREAU

Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Pour les propriétaires bailleurs

Objectifs du OPAH RU et ORI 5 ans 2019 / 2023	Critères techniques, de loyers ou sociaux d'attribution des aides		Anah	Toulon Provence Méditerrané	Ville de la Seyne-sur-Mer	Région	CD83
		Sources :	DGA 22/10/10 + CA 18/03/2015 + Délibération n° 2017-37 + PAT 2018	FAH délibéré juin 2018	PC 2018 Droit commun périmètre élargi	Délib n°16-1091	Délib 18/12/14 Conv VDLS juin15
		Critères :	Etat des logements, étiquette énergétique, revenus des PO et / ou niveau des loyers Anah				
		Plafonds :	Anah 2018				
I-1. PB - Objectifs ciblés habitat dégradé à contrôle non décence (via CAF), autonomie, énergie, sorties de vacance, conventionnement de logements Parties privatives							
7 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55) + étiq.D Travaux lourds	taux LL			15%		
8 log		taux LI		10%	15%		
32 log		taux LC ou LCTS		35%	15%		7,5%
		Prime sortie insalubrité			1 500 €		
9 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4) Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LL			15%		
10 log		taux LI		10%	15%		
5 log		taux LC ou LCTS		35%	15%		7,5%
		sortie insalubrité			1 500 €		
19 log	Logement dégradé (0,35<anah<0,55) Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LL			15%		
2 log		taux LI		7%	15%		
31 log		taux LC ou LCTS		25%	15%		7,5%
8 log	Infraction RSD ou contrôle de décence ou Transformation d'usage Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LI			15%		
8 log		taux LC ou LCTS			15%		
1 log	Adaptation du logement Travaux d'amélioration	taux LI		10%			
3 log		taux LC ou LCTS		35%			10%
20 log	Conventionnement sans travaux LC ou LCTS, étiq. D	Prime			2 000 €		
4 log	HM Sérénité avec gain min 35% + étiquette D	taux LI		10%	15%		
7 log		taux LC ou LCTS		35%	15%		
2 log	HM Sérénité avec gain énergétique min 50%	taux LC ou LCTS		35%	15%		8%
I-2. PB - Objectifs qualitatifs							
17 log	Prime intermédiation Locative LC ou LCTS	Prime		1 000 €			
33 log	Prime réservataire en secteur tendu	LCTS		4 000 €			
33 log	Prime de réduction de loyer	LI			10%		
33 log		LC trav amélioration			20%		
22 log		LC travaux lourds		100€ / m2	20%		
20 log		LCTS trav amélioration			20%		
13 log		LCTS travaux lourds		150€ / m2	20%		
13 log	Prime sortie de vacance (ou %) + de 1 an	LI			1 500 €		
35 log		LC ou LCTS			1 500 €		5%
4 log	Travaux d'adaptation Logement Service Plus	montant			1 500 €		
2 log	Recours à la maîtrise d'œuvre si TIA uniquement	LL, LI, LCS, LCTS			20%		
20 log	Prime de regroupement	montant			1 500 €		
86 log	Prime Habiter Mieux	gain NRJ > 35% et et étiq. D après travaux		1 500 €			
7 log		gain NRJ > 35% et et étiq. C après travaux			50€ / m2		
5 log		gain NRJ > 35% et et étiq. C après travaux et sortie vacance					
2 log		gain NRJ > 35% et et étiq. A ou B après travaux			100€ / m2		
1 log		gain NRJ > 35% et BBC après travaux					10%

Pour les propriétaires occupants

Objectifs du OPAH RU et ORI 5 ans 2019 / 2023	Critères techniques, de loyers ou sociaux d'attribution des aides		Anah	Toulon Provence Méditerrané	Ville de la Seyne-sur-Mer	Région	CD83
		Sources :	DGA 22/10/10 + CA 18/03/2015 + Délibération n° 2017-37 + PAT 2018	FAH délibéré juin 2018	PC 2018 Droit commun périmètre élargi	Délib n°16-1091	Délib 18/12/14 Conv VDLS juin15
		Critères :	Etat des logements, étiquette énergétique, revenus des PO et / ou niveau des loyers Anah				
		Plafonds :	Anah 2018				
II-1. PO - Objectifs ciblés habitat dégradé à contrôle non décence Parties privatives							
10 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55) Travaux lourds	PO très modestes	50%	15%		7,5%	25%
10 log		PO modestes	50%	15%			25%
		sortie insalubrité		1 500 €			
2 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4) ou dégradation moyenne (Anah<0,55) Travaux d'amélioration	PO très modestes	50%	15%		7,5%	25%
3 log		PO modestes	50%	15%			25%
		sortie insalubrité		1 500 €			
5 log	Adaptation du logement ou accessibilité Travaux d'amélioration	PO très modestes	50%	15%		10,0%	25%
10 log		PO modestes	35%	15%			17,5%
10 log	HM Sérénité avec gain énergétique de 25% min	PO très modestes	50%	15%		7,5%	25%
50 log		PO modestes	35%	15%			17,5%
15 log	Remise à niveau	sans condition de ressources		15%			
II.2. PO - Objectifs qualitatifs							
16 log	Prime Habiter Mieux	gain NRJ > 25% PO très modestes	10%	50 € / m2			
58 log		gain NRJ > 25% PO modestes					
3 log		gain NRJ 'facteur 2' > 50 % PO très modestes		100 € / m2		10,0%	
3 log		gain NRJ 'facteur 2' > 50 % PO modestes					
2 log		gain NRJ 'transition NRJ' = BBC + 'facteur 2' PO très modestes				20,0%	
2 log		gain NRJ 'transition NRJ' = BBC PO modestes				10,0%	
15 log	Travaux d'adaptation Logement Service Plus	montant		1 500 €			
6 log	Recours à la maîtrise d'œuvre si TIA uniquement	montant		20%			
40 log	Travaux d'intérêt architectural LOG : Ornements ou éléments patrimoniaux à	montant		25€ / m2			
5 log	Travaux de désamiantage	montant		3 000 €			
2 log	Travaux de traitement contre insectes xylophages	montant		1 000 €			
20 log	Prime de regroupement	montant		1 500 €			
	Primo accession à la propriété (pour mémoire)	montant	TPM : 30K€ bonfication du prêt max 3 K€				
		enveloppe				*0 €*	
8 log	Subvention d'équilibre pour PO très modestes si ensemble aides mobilisées sans écrêtement	montant		1 500 €			

Pour les travaux parties communes, immeubles en monopropriété ou copropriété - Aide au syndicat des copropriétaires, aides mixtes ou aides individuelles

	Critères techniques, de loyers ou sociaux d'attribution des aides		Anah	Toulon Provence Méditerrané	Ville de la Seyne-sur-Mer	Région	CD83
Objectifs du OPAH RU et ORI 5 ans 2019 / 2023		Sources :	DGA 22/10/10 + CA 18/03/2015 + Délibération n° 2017-37 + PAT 2018	FAH délibéré juin 2018	PC 2018 Droit commun périmètre élargi	Délib n°16-1091	Délib 18/12/14 Conv VDLS juin15
		Critères :	Etat des logements, étiquette énergétique, revenus des PO et / ou niveau des loyers Anah				
		Plafonds :	Anah 2018				

III.1. Travaux parties communes, immeubles en monopropriété ou copropriété - Aide au syndicat des copropriétaires, aides mixtes ou aides individuelles						
20 copro	Copropriétés fragiles gain NRJ min 35% + étiquette D + impayés 8 à 25%	Aide au syndicat	35%			
4 copro	Copropriétés dégradées	Aide au syndicat ID <0,55	35%	cf. infra	cf. infra	cf. infra
6 copro		Aide au syndicat ID >=0,55 ou HI ou AP	50%	cf. infra	cf. infra	cf. infra
100 imm	Travaux sur façades	Aide aux propriétaires		30%		
80 imm		TIA : dissimulation réseaux et menuiseries bois		30%		
		Enveloppe Campagnes municipales de ravalement de façade			100 000 €	
60 imm	Travaux sur toitures / couverture / charpente (Isolation résistance >5)	Aide aux propriétaires		30%		
		Travaux lourds en Copro : aides POTM, LC, LCTS				15,0%
25 imm	Cages escaliers	Mise en sécurité		15%		
		Travaux lourds en Copro : aides POTM, LC, LCTS				7,5%
7 imm		TIA : dissimulation des réseaux		30%		
5 imm	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	Pose d'ascenseur min 3 étages et 6 log.		15%		
10 imm	Travaux de structure	Aide aux propriétaires		30%		

III.2. Travaux parties communes, immeubles en copropriété et monopropriété - Objectifs qualitatifs						
80 imm	Recours à la maîtrise d'œuvre si TIA uniquement	Aide aux propriétaires		20%		
30 copro	Prime Habiter Mieux	Aide aux propriétaires	1 500€ / lot			

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT « TOULON RENOUVELLEMENT URBAIN »

2019-2024

VILLE DE TOULON

CONVENTION D'OPERATION 083 PRO 031

La présente convention est établie entre :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, Maître d'Ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Hubert Falco,

La Commune de Toulon, représentée par son Maire, ou son représentant, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2018, ci-après dénommée la Ville,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 PARIS, représentée par le délégué local de l'Anah dans le département du Var ou son adjoint, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Le Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur, représenté par Monsieur Renaud MUSELIER, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Régional n°....., en date du ..... ci-après dénommé la Région,

Action Logement, représenté par son Directeur régional, Monsieur Philippe Sagnes.

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

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

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

Vu la convention ANAH –Etat du 14 juillet 2010,

Vu la circulaire du 17 novembre 2015 visant la mise en place d'un Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne,

Vu le décret N°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

Vu le transfert de compétence en matière d'habitat à la Métropole intervenu le 1er janvier 2018,

Vu la délibération N°10/10/194 du 2 octobre 2010 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Toulon Provence Méditerranée modifiée par les délibérations n°11/11/213 du 17 novembre 2011 et n° 15/04/34 du 9 avril 2015,

Vu la délibération N° 16/09/141 du 20 septembre 2016 prorogeant le PLH 2010 – 2016 et instaurant la mise en œuvre de la procédure d'élaboration du 3ème PLH de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée,

Vu la délibération N°18/05/179 du 22 mai 2018 modifiant le règlement financier Fonds d'Aide à l'Habitat de la Métropole,

Vu le règlement financier du Conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur, en date du 16 décembre 2016.

Vu la délibération n°2016-1091 du Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 16 décembre 2016 approuvant les critères d'intervention de la Région en matière d'habitat,

Vu la délibération n°17-1107 du Conseil régional, en date du 15 décembre 2017, approuvant le plan Climat de Provence Alpes Côte d'Azur : une COP d'avance.

Vu le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental le 26 octobre 2016, et signé par le Conseil Départemental et l'État le 17 novembre 2016 pour la période 2016-2022,

Vu la délibération N° / / du conseil métropolitain en date du .....autorisant le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, maitre d'ouvrage de l'opération, à signer la présente convention,

Vu la décision du conseil municipal de la Ville de Toulon en date du 16 novembre 2018,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Var, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 16 octobre 2018,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du .....23 novembre 2018.....,

Vu la signature de la convention entre l'ANAH et l'UESL Action Logement en date du 15 février 2015 en application de l'article L.313-3 du code de la construction de l'habitat et de son avenant n°1,

Vu la convention du 2 décembre 2014 passée entre l'UESL Action Logement et l'Etat pour la période 2015-2019 qui prévoit notamment le soutient de l'UESL Action Logement à l'amélioration du parc privé au travers d'une contribution financière allouée à l'ANAH de 50 millions d'euros par an pour les années 2015, 2016 et 2017,

Vu la signature de la convention entre Action Logement et l'ANAH le 17 octobre 2016 visant à faciliter l'accès des ménages en situation de précarité au parc privé,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 19 novembre 2018 au 21 décembre 2018 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

PREAMBULE 7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application 10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application 10
1.1 Dénomination de l'opération 10
1.2 Périmètre et champs d'intervention 10
Chapitre II – Enjeux de l'Opération 10
Article 2 – Enjeux 10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'Opération 11
Article 3 – Les volets d'intervention 12
3.1 Volet urbain 12
3.2 Volet foncier 14
3.3 Volet immobilier 15
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 21
3.5 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 24
3.6 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 26
3.7 Volet social 27
3.8 Volet copropriétés 28
3.9 Volet conventionnement sans travaux de logement à loyer social 32
3.10 Volet Espaces publics, aménagements urbains et redynamisation commerciale 32
3.11 Volet valorisation du patrimoine architectural et historique du Centre Historique 34
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 34
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention 34
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH 36
Chapitre IV – Financement de l'Opération et engagements complémentaires 37
Article 5 – Financement des partenaires de l'opération 37
5.1 Financement de l'ANAH 37
5.2. Financement de la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE 38
5.3 Financement de la Commune de Toulon 40
5.4 Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur 41
5.5 Financements du Conseil Départemental du Var 42
5.6 Financements de la Caisse d'Allocations Familiales du Var (CAF) 43
5.7 Action Logement 43
5.8. Synthèse des financements 43
Chapitre V – Pilotage, Animation et Évaluation 44

Article 6 – Conduite de l'Opération 44
6.1 Pilotage de l'opération 44
6.2 Suivi-Animation de l'Opération 45
6.3 Évaluation et suivi des actions engagées 54
Chapitre VI – Communication 57
Article 7 – Communication 57
Chapitre VIII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 59
Article 8 – Durée de la convention 59
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention 59
Article 10 – Transmission de la convention 59

ANNEXES

ANNEXE 1 : DISPOSITIF DE SUBVENTION METROPOLE TOULON MEDITERRANEE
ANNEXE 2 : DISPOSITIF DU CONSEIL REGIONAL
ANNEXE 3 : PERIMETRE DE L'OPERATION
ANNEXE 4 : LISTE DES VOIES DU PERIMETRE
ANNEXE 5 : TABLEAUX DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION

PREAMBULE

Situation de la Ville et constat initial :

La ville de Toulon, site militaire stratégique depuis le 17ème siècle, a vu sa croissance longtemps contenue à l'intérieur de ses fortifications.

Devenu trop dense et confronté à l'offre résidentielle et commerciale qui s'est développée en périphérie, le centre historique a progressivement été délaissé dans la seconde moitié du 20ème siècle.

Ses logements devenus inadaptés et de moins en moins entretenus sont devenus un parc social de fait pour une population progressivement paupérisée.

Le centre historique de Toulon est classé en zone urbaine sensible et concentre de multiples problématiques qui ont nécessité une forte intervention publique.

Depuis 1979, différents outils contractuels ont été expérimentés pour la réhabilitation du Centre Historique de Toulon :

- Une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre sur les ilots Besagne et Visitation,
- Une première Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH en 1979),
- La délimitation en 1991 d'un vaste Périmètre de Restauration Immobilière du Centre Historique (PRI),
- De nouvelles OPAH jusqu'en 2002,
- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain 2003-2008
- Un ambitieux Projet de Rénovation Urbaine (PRU) dédié au Centre Historique, qui se décline sur plusieurs axes, dont un très important volet habitat, signé en 2006 entre la Ville de Toulon, l'ANRU, l'ANAH, les collectivités locales et les opérateurs concernés.
- Une Opération Programmée de l'Habitat – Renouvellement Urbain 2012-2017 prolongée jusqu'en mai 2018.

Initiée dès 2002, l'actuelle opération de renouvellement urbain du centre historique a permis de rompre le cercle vicieux de la paupérisation dans un quartier devenu un parc social de fait.

La première phase opérationnelle a permis, notamment dans le cadre du PRU, de réaliser les acquisitions, les relogements et les démolitions indispensables pour dédensifier le tissu urbain, en aménageant de vastes cours au cœur des 11 ilots restructurés.

Ce travail de recomposition urbaine a constitué le préalable indispensable permettant d'engager une démarche très qualitative de réhabilitation, les logements pouvant désormais être bien éclairés et bien ventilés.

Ces actions structurantes se sont donc logiquement accompagnées de dispositifs de soutien à la réhabilitation du parc de logements privés qui ont permis, avec notamment 2 OPAH-RU , l'amélioration de plus de 2 000 logements.

Parallèlement, pour renforcer l'attractivité du quartier, un important programme de réaménagement des espaces publics a été réalisé par la Ville et une offre culturelle nouvelle a été développée notamment dans le quartier sud-ouest autour de la rue Pierre Sémard/ rue des Arts et des rues et places adjacentes.

Une seconde phase opérationnelle a été engagée mi-2017 avec une nouvelle concession d'aménagement par laquelle l'opérateur s'est vu confier de nouvelles missions sur un périmètre élargi.

L'enjeu de cette nouvelle opération est de contribuer au redimensionnement du centre-ville pour lui permettre de jouer pleinement son rôle de pôle structurant à l'échelle de la Métropole Toulon Provence Méditerranée constituée depuis le 1er Janvier 2018.
Cette ambition suppose, parallèlement au travail sur l'attractivité résidentielle qui doit être poursuivi, une action déterminée en faveur du développement économique, commercial et des services.

La présente OPAH-RU s'inscrit ainsi dans la continuité de la démarche de renouvellement urbain engagée par la Ville et ses partenaires dans le Centre Historique depuis 2002.

L'OPAH-RU mise en place de mai 2012 à mai 2018 aura permis des avancées significatives dans les domaines de la lutte contre l'habitat indigne et de la requalification du parc de logements privés.

Plus de 15 millions d'euros de subventions ont été mobilisés générant la réalisation de travaux pour un montant supérieur à 50 millions d'euros soit un rapport de 1 à 3,5.

1031 logements auront été améliorés par le biais du dispositif, soit des résultats nettement supérieurs aux objectifs quantitatifs qui lui ont été affectés.

D'un point de vue plus qualitatif, on peut noter que sur les 447 logements financés pour des travaux en parties privatives, 58% relèvent de la sortie d'insalubrité, 65% sont issus de restructurations ou de regroupements de lots et 96% atteignent, en terme d'efficacité énergétique, la classe C des diagnostics de Performance Energétique.

On notera enfin que cette opération a permis la remise sur le marché de 288 logements.

Si la politique municipale de rénovation et de renouvellement urbain a largement commencé à porter ses fruits, il subsiste des secteurs et des thématiques sur lesquelles une intervention déterminée de la puissance publique s'avère indispensable.

Le centre historique de Toulon a, compte tenu de ses indicateurs socio-économiques, été retenu au titre des quartiers relevant d'Opérations d'Intérêt Régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Un protocole de préfiguration a, à ce titre, été signé le 3 avril 2017 pour la réalisation des études préalables indispensables à la définition de la programmation.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée dans ce cadre a permis de réaliser un diagnostic global du parc privé et a mis en évidence des besoins significatifs.

Le travail de terrain exhaustif réalisé en 2018 a identifié 329 immeubles qui restent dégradés ou potentiellement dégradés, soit un taux de 29%.

518 immeubles, soit un taux de 45%, ont été repérés comme totalement ou partiellement énergivores et 200 immeubles comme partiellement ou totalement vacants.

Trois îlots ont également été identifiés comme relevant du préalable d'une restructuration / dédensification avant de pouvoir engager une réhabilitation de qualité.

Les axes suivants ont ainsi été dégagés, sur le périmètre d'étude :

- Développer l'attractivité résidentielle avec une offre locative privée, diversifiée et de qualité, qui réponde aux besoins des habitants actuels, comme à la demande des nouveaux résidents ;
- Remettre sur le marché les logements vacants ;
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Améliorer les conditions de vie des propriétaires occupants, réduire les charges en énergie et favoriser l'accueil de primo accédants ;
- Redynamiser l'offre commerciale et touristique du centre-ville ;

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- Améliorer et adapter l'habitat pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Dans un contexte marqué par les axes stratégiques de renouvellement urbain précédemment évoqués, la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'est fixée des objectifs ambitieux, parmi lesquels :

- Promouvoir et mettre en œuvre un dispositif adapté d'incitation à la réhabilitation du parc de logement privé ;
- Mettre en œuvre les opérations de restructurations d'îlot ;
- Promouvoir la revitalisation économique, commerciale et culturelle du centre historique.

Pour répondre à ces enjeux, la Ville de Toulon a mis en place une concession d'aménagement dédiée au renouvellement urbain de son centre-ville, pour une durée de 10 ans.

La présente OPAH Renouvellement Urbain constitue un élément indissociable du projet urbain global du centre-ville.
La politique conduite devra articuler des dispositifs d'incitation à la réhabilitation auprès des propriétaires privés et des dispositifs plus coercitifs de type recomposition d'îlot et ORI, Opérations de Restauration Immobilière.
Parallèlement au travail sur l'attractivité résidentielle (logement et aménagements urbains) qui doit être poursuivi, une action déterminée sera engagée en faveur du développement du commerce et des services.

Dans le cadre de l'élaboration du projet d'OPAH-RU 2019-2024, l'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence le potentiel suivant :

- Des besoins de travaux significatifs sur l'ensemble du territoire du centre historique de Toulon (329 immeubles soit environ 2 306 logements avec des besoins de travaux importants voire lourds) ;
- Un parc conséquent de logements construits avant la mise en place de la première réglementation thermique, en relativement bon état extérieur mais qui n'a pas bénéficié à sa construction des techniques d'isolation thermique désormais obligatoires représentant 45% du périmètre;
- Une population à revenus modestes et un faible taux d'activité ;
- Un taux de vacance de 16% des logements qui reste élevé ;
- Une population moins vieillissante que sur l'ensemble du territoire de Toulon, mais persistance de personnes âgées à faible revenu ;
- Un taux très faible de 6.8% de propriétaires occupant leur logement.

La mise en place d'une OPAH-RU sur le centre-ville de Toulon se révèle pertinente pour traiter l'ensemble de ces problématiques.

A l'issue 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

Les signataires de la présente convention décident de réaliser une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain dénommée « Toulon Renouvellement Urbain » pour une durée de 5 ans.

La commune de Toulon et la Métropole TPM s'engagent ainsi dans sa troisième OPAH-RU, dénommée « Toulon, Renouvellement urbain » la première s'étant déroulée de 2003 à 2008, la deuxième de 2012 à 2017, ayant fait l'objet d'un avenant de prolongation d'un an.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

En référence au diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, et aux enjeux urbanistiques et patrimoniaux, le périmètre opérationnel retenu pour l'OPAH-RU 2019-2024, tel que défini sur la carte en **Annexe 3** et la liste des rues présentée en **Annexe 4**, couvre le Centre Historique de Toulon.

Ce périmètre comprend 1150 parcelles soit environ 6 037 logements et 8 497 habitants.

L'OPAH-RU s'applique à l'ensemble des immeubles du périmètre.

Chapitre II – Enjeux de l'Opération

Article 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par les études pré-opérationnelles. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse adaptée aux problématiques spécifiques mises en évidence.

Plusieurs enjeux ont ainsi été identifiés et de se déclinent de la manière suivante :

- La lutte contre l'habitat indigne et la forte dégradation du bâti ; il s'agit de traiter et d'enrayer les situations de mal logement (indécence, insalubrité et péril) qui ont été repérées en coordonnant les acteurs compétents ;
- La promotion des travaux visant à des économies d'énergie substantielles et à la lutte contre la précarité énergétique des ménages résidents ;
- L'amélioration des conditions de vie des propriétaires occupants, le soutien aux propriétaires occupants en situation de handicap ou vieillissants pour l'adaptation de leurs logements ;
- Un accompagnement pour des copropriétés dégradées ou fragiles présentes au sein du périmètre opérationnel défini.
- Le développement d'une offre locative diversifiée permettant de répondre aux besoins des résidents du quartier comme des nouveaux arrivants, en terme tant de typologie que de niveau de loyer.

- La requalification du parc par un encadrement étroit des projets de réhabilitation et par la mise en valeur systématique du patrimoine historique.

Avec cette convention, les signataires sont en capacité d'offrir un dispositif global comprenant la sécurisation de l'investissement des propriétaires bailleurs, la facilitation de l'accès au logement à loyer maitrisé pour les ménages modestes, et la solvabilisation des propriétaires occupants modestes réalisant des travaux.

Ce partenariat permettra la mise en complémentarité des expertises et l'optimisation des aides financières.

En accompagnement, s'agissant d'une OPAH-RU, la Métropole TPM et la Ville de Toulon s'engagent à :

- Intervenir sur les espaces publics,
- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Inciter les habitants à s'engager en complément de travaux d'amélioration de leur logement, à ravaler les façades,
- Accompagner la redynamisation du commerce dans le centre-ville et développer une offre touristique attractive.

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

Les problématiques mises en évidence dans le cadre des études pré-opérationnelles ont permis de définir sur le centre-ville de Toulon avec l'ensemble des partenaires les objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat dégradé, indécent et indigne, en accompagnant les propriétaires bailleurs et occupants dans la réalisation des travaux nécessaires, en aidant les propriétaires occupants impécunieux ou fragilisés, mais aussi en luttant contre les « marchands de sommeil » et en aidant les locataires en difficultés,
- Lutter contre la précarité énergétique et pour l'amélioration thermique des logements et favoriser les économies d'énergie par la réalisation de travaux permettant la réduction de charges énergétiques,
- Remettre sur le marché des logements vacants,
- Produire une offre de logements locatifs privés diversifiée, adaptée à la demande locative, et contribuant à la mixité sociale,
- Encourager l'accession à la propriété et le maintien des propriétaires occupants dans le Centre Historique,
- Mobiliser au maximum les investissements privés dans un cadre d'intérêt général défini par les collectivités,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées en adaptant les logements à la mobilité réduite des occupants,
- Accompagner les ménages modestes dans la réalisation de travaux par la mise en place d'aides attractives,
- Accompagner les travaux en copropriété et aider les copropriétés à s'organiser, le cas échéant,
- Valoriser le patrimoine architectural et historique du Centre Historique,

- Réintroduire et soutenir l'activité économique et/ou artisanale dans le Centre Historique.

Article 3 – Les volets d'intervention

Les différents volets d'action de l'OPAH-RU « Toulon, renouvellement urbain » se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs définis ci-dessus :

- Volet urbain
- Volet foncier
- Volet immobilier
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet énergie et précarité énergétique
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne
- Volet social
- Volet conventionnement sans travaux
- Volet copropriétés
- Volet Espaces publics, aménagements urbains et redynamisation commerciale
- Volet valorisation du patrimoine architectural et historique du Centre Historique

Dans le cadre du transfert de compétences, la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'est vue attribuer les compétences liées à l'habitat et la voirie, les autres demeurant communales.

La Métropole a lancé en 2017 le dispositif *Bien Chez Soi* articulant le PIG « Habiter et Rénover » et une plateforme locale de rénovation énergétique (PLRE). Ce dispositif vient donc en complémentarité des dispositifs d'OPAH présents sur les centres anciens de Toulon, d'Hyères les Palmiers et la Seyne-sur-Mer.

3.1 Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La requalification du cadre de vie est un axe majeur du projet de renouvellement urbain de l'opération « Toulon, renouvellement urbain ». Elle intègre notamment :

- La requalification des espaces publics (réseaux, aménagements de surface, végétalisation, accessibilité, mise en lumière) ;
- La valorisation du patrimoine architectural, et notamment la mise en œuvre d'opérations de ravalements obligatoires.

Outre l'amélioration du cadre de vie, ces actions auront pour but de favoriser :

- Le désenclavement du centre historique et sa connexion aux pôles attractifs situés au Nord, au Sud et à l'Est ;
- Le développement économique (enseignes commerciales, équipements structurants) ;
- La fluidité des flux piétons, de deux-roues et automobiles et l'amélioration de la signalétique ;

- Le développement de lieux de convivialité propice à l'appropriation du quartier par l'ensemble des Toulonnais.

3.1.2 Objectifs

3 îlots ont été identifiés dans le diagnostic porté par l'AMO Centre-Ville du NPNRU Courdouan, Monsenergue et Saint-François. Ils présentent des problématiques d'habitat indigne et non–décent et nécessitent des restructurations importantes à l'échelle de plusieurs immeubles.

Les secteurs ayant fait l'objet d'une réhabilitation sont nombreux. Des axes nord-sud ont déjà été traités (Puget-Ledeau-Alger, cours Lafayette-Louis Blanc, etc).
Les secteurs est-ouest restent partiellement traités. La rue Pierre Sémard a été requalifiée mais l'itinéraire jusqu'à la porte d'Italie est à améliorer. Des interventions devront porter sur les secteurs Garibaldi-Courdouan et Visitation.

Le tableau récapitulatif ci-après détaille les actions d'aménagement projetées :

AMENAGEMENTS URBAINS	
Rue des Boucheries	2019-2024
Rue Augustin Daumas	2019-2024
Rue des Tombades	2019-2024
Connexions Nord/Sud	
Secteur Pomet, Poncy, Laugier, Anatole France	Planning à définir
Connexions Est/Ouest	
Secteur Garibaldi, Courdouan, Visitation-place du Pavé d'Amour-Mairaud, Laindet Lalonde	Planning à définir
RESTRUCTURATION DU COMMERCE	
Structuration d'un itinéraire commercial de la Place de la Liberté au centre Mayol en passant par des sites majeurs (place Sénes, secteur des Halles, de l'Evêché...)	Planning à définir
Structuration de l'offre commerciale d'axes secondaires (Baudin, Pomet, Boucheries, Alézard...)	Planning à définir
Accompagnement de l'évolution du marché Cours Lafayette	Planning à définir
RESTRUCTURATION D'ILOTS	
Ilot Courdouan	2019-2024
Ilot Monsenergue	2019-2024
Ilot Saint-François	2019-2024
CAMPAGNES DE RAVALEMENT	
Secteur 1 cours Lafayette	2018 à 2021
Secteur 2 rue de Lorgues	
Secteur 3 place Puget	
Secteur 4 rue Fraternité	
Secteur 5 places de l'Equerre et du Globe	

L'ensemble de ces interventions sera conduit dans une volonté de valorisation du patrimoine architectural et historique toulonnais, tel que détaillé dans le volet 3.11.
Le budget global consacré par MTPM aux opérations d'aménagement urbain est de l'ordre de **3 757 930 €.**

3.2 Volet foncier

Le volet foncier est la condition d'une intervention efficace en matière de restructuration urbaine, qu'il s'agisse de produire du logement de qualité ou de créer des surfaces commerciales adaptées.

3.2.1 Descriptif du dispositif

La dégradation du bâti trouve notamment son origine dans un parcellaire étroit et un bâti surdensifié qui ne permettent pas d'offrir des conditions d'habitabilité adaptées. Plusieurs actions seront menées en la matière :

- Veille foncière : analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA), visites, repérages terrain, prospections ;
- Acquisitions foncières par voie amiable, de préemption ou d'expropriation ;
- Portage foncier et reventes avec cahier des charges de cession (reconversion de friches foncières, réhabilitations d'immeubles par des investisseurs privés ou institutionnels) ou locations (locaux d'activité) ;
- Remembrement d'îlots : pour chaque îlot dégradé identifié, une étude détaillée de recomposition a été établie. L'objectif est de créer des cours en cœurs d'îlot permettant un éclairement et une ventilation satisfaisante de l'ensemble des logements. Des procédures de type THIRORI pourront également être mises en œuvre ;
- Remembrement de surfaces commerciales sur les 4 pôles stratégiques (Ancien Evêché, les Halles, Galerie Rive Gauche et le Commissariat de la Marine) et dans le cas des îlots (Courdouan, Monsenergue et Saint François) pour lesquels des études de recomposition, ont été faites ;
- Copropriétés : assistance des propriétaires privés par l'équipe opérationnelle, avec un accompagnement particulièrement ciblé sur les copropriétés fragiles ou dégradées ;
- Mise en œuvre de procédures de biens vacants et sans maître, successions vacantes, etc.

3.2.2 Objectifs et calendrier prévisionnel

- **Restructuration de l'îlot Monsenergue :**
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique en 2020 ;
- Réalisation des travaux de restructuration en 2022 ;
- Revente avec cahier des charges en 2023.

- **Restructuration de l'îlot Saint François :**
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique en 2020 ;
- Réalisation des travaux de restructuration en 2022 ;

- Revente avec cahier des charges en 2023.

- **Restructuration de l'îlot Courdouan :**
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique en 2021 ;
- Réalisation des travaux de restructuration en 2023 ;
- Revente avec cahier des charges en 2024.

- **Restructuration des commerces :**
- Maîtrise foncière 2018-2023 ;
- Réalisation des travaux d'aménagement 2019-2025 ;
- Mise en location 2020-2027.

3.3 Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le développement d'une offre de logements de qualité, diversifiée et adaptée à la demande correspond aux objectifs de la Métropole TPM. Sur le Centre Historique de Toulon, le dispositif de l'OPAH-RU permet d'y concourir en développant des actions pour augmenter l'offre locative par la lutte contre l'habitat indigne et la remise sur le marché de logements vacants depuis une longue durée. La mise en place d'une ingénierie adaptée permettant un encadrement étroit de la réhabilitation privée y contribue également.

L'objectif est ainsi d'encourager la remise sur le marché ou la création de logements locatifs à loyer diversifiés en :

- Détectant les opportunités de logements ou immeubles en situation de vacance longue durée : les propriétaires de résidences repérées vacantes seront contactés par l'équipe de suivi-animation afin de les sensibiliser au dispositif incitatif proposé ;
- Communiquant sur les aides possibles afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre ces logements sur le marché ou plus largement à améliorer leur logement ;
- Conseillant et en accompagnant les bailleurs sur les plans technique, juridique, financier et fiscal dans leurs projets de réhabilitation ;
- Assurant la promotion du conventionnement des loyers, en contrepartie de l'accès aux subventions et aux avantages fiscaux ;
- Encourageant notamment la promotion du conventionnement social sans travaux des logements ;
- Enjoignant les propriétaires réticents à réaliser les travaux, par la mise en œuvre de mesures coercitives ;
- Restructurant les pieds d'immeubles, par le biais d'actions foncières et immobilières.

L'opérateur devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation.

Il devra multiplier les contacts avec les propriétaires bailleurs et mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides en place. Il conviendra également d'accompagner la commune pour l'acquisition foncière de

biens apparemment abandonnés ou de l'aider à mettre en place les procédures et partenariats nécessaires à la mise en œuvre de procédures coercitives.

Dans le cadre d'un partenariat financier entre Action Logement et l'Anah, il est prévu de pouvoir réserver des logements conventionnés avec ou sans travaux en faveur des salariés des entreprises cotisantes. Pour permettre la mobilisation de ces logements, le réseau local des deux partenaires et les opérateurs sont mobilisés. Le dispositif de réservation est incitatif et vise à mettre en relation les propriétaires qui conventionnent leur logement (avec ou sans travaux) avec le correspondant local d'Action Logement afin que ce dernier puisse réserver le logement en vue d'y loger des salariés sous conditions de ressources, en situation de précarité ou de retour à l'emploi. Pour les propriétaires bailleurs, une convention de réservation de logement peut éventuellement être signée entre le bailleur et Action Logement Services au profit des salariés d'Action-Logement.
Action Logement Services proposera au bailleur un pack location comprenant la désignation d'un locataire et les aides de solvabilité (avance Loca-Pass, ...) et de sécurisation (Visale, ...) proposées.

Tous les propriétaires bailleurs pourront également faire appel au service d'ingénierie financière d'Action Logement qui :

- Aide les salariés à bien dimensionner leur projet immobilier,
- Recherche le meilleur financement sur le marché,
- Accompagne les ménages dans le montage du dossier bancaire.

En faisant appel à ce service, les bailleurs pourront ainsi, sous réserve du respect de la réglementation et des critères de solvabilité, bénéficier de financements complémentaires délivrés par Action Logement (prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, prêt d'amélioration de la résidence principale, prêt travaux pour l'adaptation du logement aux personnes handicapées, prêt travaux en faveur des copropriétés dégradées).

Les conditions de mise en place de ces dispositifs seront celles en vigueur lors de la signature de la convention de réservation du logement.

À noter que dans le cadre de la convention de partenariat entre l'Anah et Action Logement, les logements conventionnés avec ou sans travaux pourront être proposés aux salariés des entreprises cotisantes d'Action Logement.

Les conditions d'éligibilité aux aides financières du Département du Var reposent sur la sortie de vacance et le conventionnement des loyers. Ainsi, il favorise la production de logements pour les ménages modestes en privilégiant la mobilisation du parc existant.

Action Logement est réservataire des logements conventionnés ANAH (LCI, LCS et LCTS), et la Préfecture réservataire des LCTS, l'équipe d'animation coordonnera l'attribution du logement en facilitant le contact entre le propriétaire et Action Logement et/ou la Préfecture et en veillant à ce que les engagements soient respectés.

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention ANAH / Action Logement du 15 février 2015 vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif global alliant rénovation du

logement, notamment thermique (programme Habiter Mieux) et sécurisation de la gestion locative facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.
L'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action Logement de 50 M € sur 2016 et 2017 soit un financement total de 100 M€ par an en contrepartie de réservations pour le logement des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

La démarche commune de l'ANAH et d'Action Logement pour le fléchage des logements locatifs privés vers les salariés présentés par Action Logement se veut indicative.
La communication sur les dispositifs et les actions en synergie au niveau local de tous les acteurs (Action Logement, Anah, Collectivité locale et opérateurs) constitue un facteur important pour la réussite de cette coopération.

Action Logement, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

La convention prévoit de faciliter le partenariat local dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU / ANAH dans le but de permettre l'articulation de nos interventions et de satisfaire nos objectifs respectifs.

L'intervention d'Action Logement dans la convention d'OPAH de « Toulon Renouvellement Urbain » confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'ANAH (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement.

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

- L'aide à la recherche de locataires : Action Logement, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, dispose d'une expertise pour répondre à ces besoins ;

- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La Garantie VISALE, les aides Loca-Pass ® (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass ® et Mobili-Jeunes ® ;

- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL PASS ASSISTANCE ® : Service d'accueil, de diagnostic et prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement.

- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter Mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

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

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

3.3.2 Objectifs

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **2038** logements de propriétaires bailleurs à réhabiliter.

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de **l'offre locative à loyer maitrisés** sont les suivants :

- **140 logements de propriétaires bailleurs répartis en :**
  - **35 logements conventionnés très sociaux**
  - **80 logements conventionnés sociaux**
  - **25 logements en loyer intermédiaire**

La règle de proportion des logements conventionnés avec travaux mentionnée dans le PAT, Plan d'Action territorial de l'ANAH, s'applique pour définir les objectifs annuels dans la mesure où l'on observe que la majorité des opérations de réhabilitation toulonnaise sont à l'échelle d'un immeuble avec plusieurs logements.

Dans les **140** logements, sont prévus :

- **105 logements** initialement indignes ou très dégradés,
- **30 logements** nécessitant des travaux d'amélioration énergétique,
- **5 logements** bénéficiant d'un projet d'adaptation lié à la perte d'autonomie et au handicap.

Diversification de l'offre de logements

La politique de l'habitat métropolitaine de Toulon Provence Méditerranée porte comme objectif prioritaire de fixer les familles au sein du territoire en proposant des produits diversifiés en forme et en typologie pour répondre au parcours résidentiel des ménages. Pas moins de 7 logements sont à minima nécessaires pour permettre aux ménages allant de l'étudiant – au jeune actif décohabitant à la personne âgée de trouver une offre adaptée à ses besoins et à ses moyens.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée affiche, à cet égard, une répartition par typologie équilibrée :

- 4% de T1 bis
- 38 % de T2
- 35 % de T3
- 18 % T4
- 5 % de T5

Classiquement en centre historique, la demande est assez atypique au regard des contraintes liées au mode de vie spécifique et aux prestations proposées par l'offre en logements. Ainsi le développement d'une offre locative ou en accession cible en conséquence de manière plus opportune l'accueil des étudiants et des jeunes actifs, les nouveaux ménages souhaitant accéder pour la première fois à la propriété et les personnes âgées qui, au regard de leur perte de mobilité, souhaitent se rapprocher des services et commerces.

Le programme de Rénovation Urbaine mis en œuvre depuis 2004 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine a eu pour objectif de diversifier l'offre locative présente en centre historique ; la précédente OPAH a donc promu lorsque cela était possible la création de grands logements par regroupement de lots voire d'immeubles.

L'Opération de Rénovation Urbaine se poursuit sur le périmètre du Centre historique dans le cadre d'une Opération d'Intérêt Régional pour laquelle a été signé le 3 avril 2017 un protocole de préfiguration dont les objectifs pour le développement d'une offre résidentielle plus diversifiée et de meilleure qualité sont les suivants :

« Les interventions en centre historique depuis 15 ans ont significativement modifié l'offre de logements et participent de son attractivité. A l'horizon 2030, l'ambition pour le centre historique est d'accueillir des habitants dont le choix d'habitation sera :
- Déterminé par la qualité de vie en centre historique : travail, loisirs, divertissement, santé, culture, éducation, mobilité, etc ;
- Et satisfait par l'offre de logements et modes d'habitat multiples et de qualité : habitat neuf et ancien, individuel et collectif, classique ou original, économe et connecté, accessible techniquement et économiquement, locatif et en accession.
Cette vocation résidentielle retrouvée au moyen d'interventions importantes au cours de la période 2010/2015 (OPAH / PERU / PRI) doit être parachevée. La dynamique privée adhère dès à présent, de multiples opérateurs privés investissant le territoire redevenu attractif. Pour autant, des situations complexes perdurent, dont seuls l'appui et l'accompagnement de la puissance publique autoriseront le règlement : traitement des ilots et poches d'insalubrité résiduels. »

L'objectif est de continuer à attirer des familles dans le Centre Historique et contribuer à offrir une offre locative diversifiée et adaptée à divers publics : les familles, les jeunes actifs, les étudiants, dont le nombre devrait augmenter avec la livraison des établissements Kedge et ESAD de Chalucet.

Néanmoins, la trame parcellaire comme la morphologie urbaine utilement protégées dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable sont, à cet égard, particulièrement contraignantes. La diversification de l'offre de logements implique généralement des restructurations importantes : regroupements de lots, de niveau, voire d'immeubles. Elle impose que puissent être proposées des compensations financières à la perte de rentabilité engendrée par des travaux plus coûteux et des loyers au m² plus faibles.

Comme le pointe l'étude réalisée par CITADIA sur le centre-ville, la demande de grands logements (T3 et T4) est encore peu présente sur le centre historique et les propriétaires connaissent pour le moment des difficultés à les louer.

Diversification des typologies

- A l'échelle de l'opération, sur l'OPAH 2012-2017, on constate qu'en surfaces produites, la répartition est strictement équilibrée entre T1/T2 et T3/T4 et plus, la répartition des logements produits, tout type de loyers confondus, est par ailleurs la suivante :
  - 36% de studios et T1 correspondant à 22% des surfaces ;
  - 30% de T2 correspondant à 28% des surfaces ;
  - 25% de T3 correspondant à 32% des surfaces ;
  - 9 % de T4 et plus correspondant à 18% des surfaces.

- A l'échelle de l'immeuble : conformément au PAT de l'ANAH
  - Le nombre de Studio ou T1 est limité à 50 % des logements dans chaque immeuble sauf impossibilité justifiée au regard de la qualité d'usage.

Il apparait nécessaire de continuer la démarche entreprise visant à regrouper des lots lorsque cela est possible pour anticiper sur le développement de l'attractivité du quartier.
Les primes au regroupement (dispositif MTPM) sont incluses dans le récent dispositif FAH.

Pour autant, et compte tenu de la spécificité du parcellaire et de la morphologie du bâti, il est indispensable de prendre en compte au cas par cas le potentiel technique de la parcelle.

Concernant les objectifs du nouveau dispositif, il conviendra pour les logements conventionnés de l'ANAH de mettre l'accent sur les logements plus grands en proposant la répartition suivante (calculée en cumulé) sur les ratios de surface produite :

- 20% de studios et T1 ;
- 27% de T2 ;
- 35% de T3 ;
- 18% de T4.

- **20 logements en conventionnement sans travaux (voir §3.7)**

L'opérateur veillera à accompagner le propriétaire souhaitant faire du conventionnement sans travaux, tout en privilégiant le conventionnement social. Il effectuera une visite du logement à conventionner (quelque soit le type de conventionnement) pour en contrôler la décence.
Un conventionnement avec Action Logement sera proposé systématiquement aux occupants des logements conventionnés ANAH.

À noter que pour le montage de chaque dossier de demande de subvention, la règle de répartition des logements du PAT, Plan d'Action Territorial, sera respectée.

Des actions seront par ailleurs menées en direction des pieds d'immeubles à revitaliser :

- Acquisitions et mises en location ou revente après travaux ;
- Acquisitions et reventes avec cahiers des charges de cession ;
- Programmation d'un dispositif d'intervention de type FISAC.

Un manager de centre-ville et un chargé de mission commerce seront en charge quotidiennement des missions de dynamisation commerciale du centre-ville.

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, non décence « lourde ») est la priorité affirmée de l'OPAH RU. Dans ce cadre, l'ensemble des moyens seront mis en œuvre

- L'identification des logements et immeubles fortement dégradés ;
- Le suivi régulier des situations identifiées ;
- La mise en œuvre des procédures (arrêtés de péril ou insalubrité, travaux d'office, etc.) ;
- La mobilisation de l'ingénierie : assistance technique et juridique, accompagnement social, proposition de solutions de relogement (provisoire ou définitifs) ;
- La mobilisation des subventions spécifiques.

L'identification des logements et immeubles fortement dégradés :

Ce volet comporte notamment le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants par l'équipe de suivi-animation en charge de l'OPAH-RU. Ces diagnostics seront complétés le cas échéant de grilles d'insalubrité (logement occupé) ou de dégradation du bâti (logement vacant). Le repérage s'appuiera sur les données issues de l'étude pré-opérationnelle, sur les arrêtés et les procédures existantes, mais également sur le repérage de terrain effectué par l'équipe de suivi-animation tout au long de sa mission.

L'équipe de suivi-animation devra également réaliser un rapport de préconisations afin d'accompagner les ménages dans la résorption de leurs difficultés sociales et techniques. L'objectif étant de traiter et de prévenir les situations d'habitat indigne, tous les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité (parc locatif) ou de péril devront être pris en compte. Les situations repérées par l'équipe de suivi-animation devront être signalées aux partenaires et services compétents, et traitées soit via le volet incitatif de l'OPAH-RU, soit via des outils coercitifs apparaissant plus adaptés qui seront mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage et les services compétents.

Les rapports de visite des logements (non décence, moyenne ou forte dégradation, insalubrité, péril, etc.) devront correspondre aux attentes des partenaires et leur permettre d'engager les démarches nécessaires (incitatives ou coercitives, prise d'arrêté, suspension des allocations, etc.).

Action Logement met à disposition de l'équipe de suivi-animation, le service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel. Ainsi, les salariés d'entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus pourront bénéficier d'une assistance personnalisée avec proposition de solutions adaptées.

Il s'agit à la fois d'engager une démarche pour susciter des travaux de mises aux normes dans les logements et de lutter contre l'insalubrité. Cette intervention concerne les bâtiments insalubres ou présentant un niveau élevé de dégradation. Les logements réputés dégradés sont principalement :

- Les logements indignes, présentant des menaces sur la santé ou la sécurité des occupants ou très dégradés,
- Les logements non décents (se reporter au décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent),
- Les logements non conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Le Centre Historique souffre encore de la présence d'habitat indigne (insalubrité, péril, risque de plomb) avec la présence de :

- absence ou vétusté des éléments de confort,
- immeubles insalubres ou menaçant ruine,
- parcelles étroites, profondes et mono orientées.

Le suivi régulier des situations identifiées :

Pour ces situations, un travail partenarial fort doit être mis en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), avec l'ensemble des partenaires locaux (ARS, DDTM, Anah, Département, CAF, MSA, ADIL...).
A l'échelle communale, il conviendra de maintenir la tenue de réunions du Pôle Habitat Indigne, engagées lors des deux OPAH RU précédentes, et qui regroupent mensuellement, sous l'égide de l'Elu délégué à l'Habitat :

- Le Service Hygiène et Santé de la Ville,
- Le Service Habitat-Logement,
- L'ADIL83,
- L'équipe d'animation d'OPAH RU.

En fonction des situations et de leur avancement, des personnes extérieures au Comité peuvent être conviées, des visites conjointes entre les services et VAD en présence des propriétaires, occupants ou encore des entreprises pourront être organisées.

Lors de la réunion mensuelle, l'état d'avancement de chaque situation est évalué, les informations sont échangées, et les actions des différents intervenants sont coordonnées. Le PDLHI sera tenu informé des dossiers traités dans ce cadre par l'envoi d'un compte-rendu.

La mise en œuvre des procédures

La stratégie à adopter est déterminée lors de la réunion du Pôle Habitat indigne, en fonction des informations échangées (degré d'urgence des travaux, bonne volonté du propriétaire, contraintes foncières, juridiques ou financières).

Des phases amiables peuvent être envisagées dans certains cas. Toutefois, lorsque les situations relèvent de l'urgence et de la sécurité (péril), ou lorsque le propriétaire paraît de mauvaise foi, des procédures adaptées sont mises en œuvre : prises d'arrêtés, travaux d'office en substitution à un copropriétaire défaillant, etc.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- L'identification des situations d'habitat dégradé ou indigne en coordonnant les différentes sollicitations des partenaires : signalement ARS, CCAS, mairies, associations...
- La qualification du désordre sur la base des cotations insalubrité de l'ARS ou de l'indice de dégradation du bâti de l'Anah,
- L'identification d'une offre de relogements tiroirs communaux ou en partenariat avec un bailleur social,
- La mobilisation de l'autorité compétente en cas de refus du propriétaire de monter un projet de réhabilitation en mode incitatif : Maire et Préfet, en lien avec l'instance de suivi du PDLHI,
- La saisine du Procureur de la République en cas de location de logements inconfortables à des populations vulnérables.

Cette thématique s'adresse aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Pour les propriétaires occupant un logement indigne dont le reste à charge (travaux moins subventions) est trop élevé eu égard à leurs revenus, un accompagnement plus soutenu sera nécessaire et des solutions complémentaires devront être mises en place pour leur permettre de financer le reste à charge et d'assurer l'avance des subventions.

Des solutions de préfinancement via des organismes sociaux et de financement complémentaires (SACICAP, caisses de retraite, associations...) devront être recherchées pour solvabiliser au mieux les projets.

La mobilisation de l'ingénierie

Les situations d'habitat indigne relèvent généralement de difficultés qui se cumulent : problèmes fonciers, techniques, juridiques, financiers et sociaux.
Afin d'apporter les réponses dans tous les cas de figure, l'équipe opérationnelle est notamment composée des profils suivants :

- Technicien du bâti (connaissance de l'habitat ancien, y compris sous l'aspect de la performance énergétique) ;
- Travailleur social (diagnostics des ménages, accompagnement des familles dans le cadre des relogements) ;
- Juriste (suivi des copropriétés, rapports bailleur/locataire, problèmes fonciers) ;
- Chargés d'études pour les aspects administratifs et financiers, et notamment la mobilisation des subventions ;
- Chef de projet (coordination des actions),

Un parc de logements tiroirs sera utilisé pour les relogements provisoires, composé d'une douzaine d'unités. Ces logements seront acquis et gérés par l'opérateur Renouvellement Urbain de la Ville dans le cadre de la concession d'aménagement.

La mobilisation des subventions spécifiques

L'ensemble des signataires de l'OPAH-RU apportent des subventions permettant de traiter les logements indignes, sous réserve du respect d'autres contraintes, notamment en matière de maîtrise des loyers.

Ainsi, le plafond des travaux subventionnables des projets relevant des travaux lourds, soit travaux de sortie d'insalubrité et de péril, est de 1 000 € / m² de surface utile des logements (dans la limite de

80m² par logement) pour le calcul de la subvention ANAH dans le cas d'insalubrité et de très grosse dégradation (les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modification en fonction des évolutions de la règlementation de l'ANAH).

3.4.2 Objectifs

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **755** logements indignes ou très dégradés (**41** logements occupés par leur propriétaire et **714** logements locatifs).

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **110** logements indignes et/ou très dégradés (ID>0.55) dont :

- **5 logements occupés par leurs propriétaires**
- **105 logements de propriétaires bailleurs**

Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.)
- Nombre et type de procédures mises en œuvre
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
- Nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU
- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement

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

Les règlementations nationales et locales applicables aux demandes de subvention sont celles en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'ANAH (et notamment l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018).

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de distinguer divers types de bâti, aux caractéristiques thermiques différentes :

- Le Centre Historique avec un bâti perspirant (perméable à la vapeur d'eau), une forte inertie des bâtiments, de faibles surfaces déperditives (trame parcellaire étroite), un faible ensoleillement. Près de 80% des ménages occupants relèvent de la précarité énergétique avec des systèmes de chauffage électriques énergivores.
- Les immeubles 19ème avec un bâti présentant d'importantes surfaces déperditives, bénéficiant d'un meilleur ensoleillement et d'une inertie moindre.
- Disséminés sur le périmètre quelques immeubles du 20ème siècle datant de la reconstruction avec des immeubles majoritairement collectifs aux matériaux peu performants énergétiquement.

Malgré ses caractéristiques propres, chaque type de bâti abrite des logements peu performants.

Cette précarité énergétique relève de la conjonction de deux facteurs : la présence de bâtiments dégradés énergivores ne présentant pas ou peu de dispositifs d'isolation et des équipements vétustes, et la présence d'une population aux ressources modestes pour qui les dépenses énergétiques représentent une part importante de leur budget.

L'analyse technique des logements à réhabiliter révèle qu'ils nécessitent tous des travaux d'amélioration thermique.
Ainsi la lutte contre la précarité énergétique rejoint souvent avec la lutte contre l'habitat indigne.

Il conviendra donc de systématiser l'évaluation énergétique des logements visités dans le cadre de l'OPAH-RU, et particulièrement lorsque ceux-ci relèvent d'habitat indigne.
Les logements indignes ou très dégradés sont systématiquement orientés vers l'élaboration d'un programme de travaux visant une amélioration du gain énergétique en fonction des dispositifs en place, aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs et ce quel que soit le type de loyer.

Les situations de précarité énergétique des propriétaires occupants pourront notamment être identifiées, lors de contacts établis pour des travaux de parties communes ; une sensibilisation et une étude approfondie sera alors proposée au propriétaire

Il s'agira de promouvoir une réhabilitation de qualité complète et globale des logements permettant aux ménages de réaliser des économies de charges significatives.
Ainsi, l'équipe opérationnelle devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès de propriétaires bailleurs et occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

À cet effet, l'équipe d'animation est dotée d'un thermicien afin d'élaborer un diagnostic avant et après travaux, il transmettra à l'opérateur les recommandations en vue d'obtenir un gain énergétique.

Pour chacune des situations signalées, l'équipe en charge du suivi-animation assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,
- L'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés,
- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux et projetées,
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales, ...)
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités,
- Le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (« éco-gestes ») et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur le cas les plus fragiles),
- La coopération avec les services sociaux et les travailleurs sociaux permettant d'identifier et d'aller à la rencontre des ménages frappés par la précarité énergique
- L'analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion pour une analyse en accompagnement de l'opération.

En cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique doivent accompagner l'opération ; elles peuvent utilement s'appuyer sur les organisations professionnelles et sur les négoces en matériaux ou en sanitaire chauffage.

3.5.2 Objectifs

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **635** logements nécessitant des travaux de lutte contre la précarité énergétique (**59** logements occupés par leur propriétaire et **576** logements locatifs).

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de **50** logements répartis de la manière suivante :

- **20 logements occupés par leurs propriétaires**
- **30 logements de propriétaires bailleurs**

Indicateurs de résultats pour le volet énergie et précarité énergétique :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
- Gain énergétique cumulé des projets exprimés en kWh/an et étiquette énergétique après travaux
- Économie d'émission de gaz à effet de serre
- Réduction des consommations des logements

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Il s'agit de permettre aux personnes âgées et/ou en situation de handicap de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Les travaux visés par les aides concernent :
- l'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat,
- l'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures, du sol...,
- l'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- L'identification des ménages éligibles auprès des partenaires sociaux : CCAS, mairies, associations, Carsat, MSA, CAF...
- La réalisation de diagnostics autonomie incluant les préconisations de travaux, et de simulations financières,
- La mobilisation des aides complémentaires de droit commun : MDPH, Carsat, MSA, CAF, AG2R...
- L'incitation au mixage des travaux de maintien à domicile et des travaux de rénovation énergétique.

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU aura en charge :

- L'information et l'assistance aux propriétaires occupants concernés,
- La réalisation d'un diagnostic et d'un programme de travaux adapté aux besoins du ménage,
- La préconisation éventuelle de travaux de lutte contre la précarité énergétique.

L'équipe de suivi-animation aura également pour mission de rechercher des financements complémentaires, notamment auprès du Conseil Départemental, ou tous autres organismes participant financièrement à l'adaptation du logement. Enfin l'équipe de suivi-animation travaillera en étroite relation avec les structures concernées, telles que la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), les Caisses de retraites, la CAF, ... Elle devra être vigilante sur le montage financier des opérations afin d'éviter que plusieurs financeurs ne soient mobilisés pour le financement de travaux identiques.

3.6.2 Objectifs

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **105 l**ogements nécessitant des travaux pour l'autonomie de la personne (**15** logements occupés par leur propriétaire et **90** logements locatifs).

Sur une durée de 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de personnes âgées ou en situation de handicap pour **10** logements :

- **5 logements occupés par leurs propriétaires**
- **5 logements de propriétaires bailleurs**

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Au-delà des précités liés au traitement de l'habitat indigne, de la précarité énergétique ou de l'adaptation des logements, la mise en place d'un réseau d'acteurs sociaux doit permettre de :

- Pour les occupants, faire le lien avec les acteurs accompagnant déjà les ménages : CCAS, CLIC, associations d'aides diverses au maintien à domicile, d'insertion par le logement, de sensibilisation aux économies d'énergie...
- Pour les propriétaires bailleurs, proposer une gestion locative sécurisée via notamment l'IML ou Visale,
- Repérer une offre pour les relogements provisoires ou définitifs auprès des bailleurs sociaux, des services municipaux pour la mobilisation du parc communal.
- Mobiliser le parc de logements tiroirs du concessionnaire pour les relogements provisoires,
- Orienter vers une offre de logements adaptés,
- Mobiliser les dispositifs existants du PLALHPD et du FSL,

- Rechercher des modes de financement complémentaires : microcrédits sociaux, préfinancement de la subvention, demandes d'acompte...,
- Préconiser des montages alternatifs : auto réhabilitation accompagnée, bail à réhabilitation, ...
- Sensibiliser au bon usage du logement,
- Rappeler les droits et devoirs des propriétaires et locataires.

L'opérateur ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (service logement, CCAS, Service social départemental, CAF, Action logement) mais sera en charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services, notamment dans le cadre de commissions sociales ou de commissions de relogement.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en regard avec les objectifs de traitement de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique.

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **1008** logements pouvant entrer dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Anah (**41** logements occupés par leur propriétaire et **967** logements locatifs).

Les salariés d'entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus seront orientés prioritairement vers Action Logement par l'équipe de suivi-animation.

En termes quantitatifs, les objectifs sur 5 ans sont les suivants :

- **160 dossiers Habiter Mieux (25 propriétaires occupants et 135 propriétaires bailleurs),**
- **110 dossiers traitement de l'habitat indigne ou très dégradé (5 propriétaires occupants et 105 propriétaires bailleurs),**
- **10 dossiers autonomie de la personne (5 propriétaires occupants et 5 propriétaires bailleurs),**

L'intervention de l'opérateur ne sera néanmoins pas restreinte à la typologie des dossiers, mais à la situation des occupants qui relèvent de difficultés particulières.

Indicateurs de résultats pour le volet social :

- Nombre de ménages accompagnés dans la cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- Profil des ménages (CSP, Age, Nombre d'enfants)

3.8 Volet copropriétés

Les études menées sur le centre-ville de Toulon ont permis d'identifier un certain nombre de copropriétés en difficultés ou fragiles.

Soit un potentiel total maximum de **313** copropriétés répartis comme suit :

- 198 copropriétés dégradées
- 115 copropriétés fragiles

Il s'agit de copropriétés :

- Dites fragiles qui sont encore organisées mais qui présentent des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement entrainer une dégradation de la situation initialement diagnostiquée.
  Plus précisément, les copropriétés fragiles se définissent par une étiquette énergétique évaluée entre D et G, son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayé de charges (compris entre 8% et 15% du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ; compris entre 8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots).

- Dégradées qui sont rarement inorganisées mais qui présentent des difficultés techniques, financière, sociales ou juridiques importantes (arrêté de péril ou d'insalubrité sur les parties communes, copropriété sous administration provisoire...).

L'objectif est :

- D'éviter le basculement des copropriétés dans la dégradation avancée nécessitant une intervention plus spécifique. L'équipe de suivi-animation mènera des actions d'accompagnement des syndicats de copropriétés, voire d'organisation le cas échéant (règlement de copropriété, état descriptif de division, mise en place de syndic, accompagnement à l'inscription au registre national des copropriétés, etc...).
- De mener une action de repérage et de diagnostic à l'attention des copropriétés fragiles du périmètre permettant d'identifier d'éventuels projets éligibles aux nouvelles aides en faveur de la rénovation énergétique des habitats collectifs.
- De traiter ces situations par un accompagnement de l'équipe d'animation, déclinée ci-après.

3.8.1 Descriptif du dispositif

1) <u>Copropriétés fragiles</u>

Les copropriétés visées sont celles présentant des signes de premières fragilités, identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic, et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification.

Dans la cadre la mission copropriété de l'OPAH-RU, il s'agit de permettre aux « copropriétés fragiles » selon la définition de l'ANAH, d'être accompagnées par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en vue d'accélérer l'engagement de travaux de rénovation énergétique.

Il s'agira de prévoir une action préventive d'accompagnement des petites copropriétés mal gérées afin de les aider à se structurer en vue du vote d'un programme de travaux à plus long terme.

L'objectif visé par cet accompagnement est de promouvoir une réhabilitation complète de qualité. Il conviendra dans un premier temps d'accompagner le syndicat à voter les travaux, puis dans un

deuxième temps, de réaliser les travaux votés des logements et/ou des parties communes permettant aux ménages de réaliser des économies de charges significatives.

Les travaux d'amélioration porteront à terme sur les parties communes et/ou parties privatives et équipements communs de l'immeuble et devront permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35%. L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant et après travaux.

La mission d'accompagnement à la maîtrise d'œuvre pour définir l'état de la copropriété et les travaux à réaliser sera pris en charge par l'équipe de suivi animation dans le cadre de l'OPAH-RU.

Cette mission se décline de la façon suivante :

- Accompagnement technique (Architecte Conseil) :
  - Accompagnement et conseil du syndicat des copropriétés dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent avec la maitrise d'œuvre le cas échéant,
  - Accompagnement du syndicat des copropriétés au suivi des travaux,
- Accompagnement social (Expert syndicat) :
  - Établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété
  - Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers,
- Accompagnement Financier (Équipe Animation) :
  - Accompagnement de la copropriété au montage des dossiers de subvention, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectifs, préfinancement, tiers financement...) et à l'obtention des financements complémentaires
  - Accompagnement du syndicat des copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

Après analyse des données statistiques et recoupage avec le travail de terrain, les copropriétés fragiles identifiées sur le périmètre d'intervention de l'OPAH RU sont les suivantes :

- 7 rue d'Astour
- 9 rue d'Astour
- 9 rue des Boucheries
- 17 rue des Boucheries
- 19 rue des Boucheries
- 22 allée Amiral Courbet
- 24-26 allée Amiral Courbet
- 28 allée Amiral Courbet
- 25 rue Micholet
- 81, rue Muraire
- 28 rue Poncy
- 2 rue Ferdinand Pelloutier
- 13 place Raspail
- 15, place Raspail
- 5, rue Zola

2) Copropriétés dégradées

Les copropriétaires seront incités à engager leur programme de réhabilitation et accompagnés par l'équipe pour identifier puis solutionner les points de blocage. Il s'agira donc d'aider à la résolution des difficultés rencontrées dans ces copropriétés du fait, par exemple de l'absence d'état descriptif de division et donc d'organisation, mais aussi causées par l'existence de successions vacantes qui peuvent obérer la mise en œuvre des programmes de réhabilitation.

Des actions visant à faciliter leur organisation et à engager des procédures seront envisagées.
Il conviendra aussi d'accompagner la requalification des copropriétés dégradées en aidant financièrement les syndicats de copropriétés pour la remise en état des parties communes.

A l'issue du diagnostic de la copropriété, l'équipe de suivi-animation proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété allant du simple accompagnement des instances à la structuration de la copropriété au montage de dossier de financement de travaux sur les parties communes (et sur les parties privatives si certains propriétaires peuvent en bénéficier).

Les copropriétés dégradées identifiées sur le périmètre d'intervention de l'OPAH RU sont les suivantes :

- 24 rue d'Alger
- 46, rue d'Alger
- 16 rue Baudin
- 13 rue des Boucheries
- 2bis rue Garibaldi
- 32 rue Nicolas Laugier
- 35 rue Laugier
- 1, place Ledeau
- 6 rue Poncy
- 27 rue Charles Poncy
- 11 rue Félix Pyat
- 2-3 place Puget
- 8, rue Pierre Sémard
- 18bis rue Pierre Sémard
- 351 avenue de la République

3.8.2 Objectifs

En termes quantitatifs les cibles seront les copropriétés classées en catégorie C ou D.
Ces travaux d'amélioration des performances énergétiques porteront sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble conformément à la liste des travaux éligibles de l'ANAH et devront permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35%. L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux. Sur la période 2019-2024, **25 copropriétés dégradées et 25 copropriétés fragiles** feront l'objet de cet accompagnement spécifique.

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés :

- Nombre de copropriétés aidées
- Montant des travaux votés
- Montant des travaux réalisés

3.9 Volet conventionnement sans travaux de logement à loyer social

3.9.1 Descriptif du dispositif

Il s'agira de promouvoir ce dispositif auprès des propriétaires et des professionnels de l'immobilier par des opérations de communications spécifiques et récurrentes sur la durée du dispositif en rappelant les différents avantages liés à ce mode de conventionnement.

Les logements devront faire l'objet d'une visite sur place par l'équipe permettant de certifier leur décence avant toute démarche d'accompagnement et ce quel que soit le type de conventionnement souhaité par le propriétaire.

Toute demande de conventionnement sans travaux effectuées directement auprès de la délégation locale de l'ANAH fera l'objet d'une transmission systématique à l'équipe de suivi-animation afin que celle-ci puisse prendre contact avec le propriétaire, s'assurer de la décence du logement et promouvoir le loyer conventionné social. En cas de refus du propriétaire, la demande sera retransmise à la délégation locale pour instruction.

3.9.2 Objectifs

Les besoins sont estimés à **4 logements conventionnés sans travaux** par an à accompagner dans le cadre de ce dispositif soit **20 logements** sur la période 2019-2024. Le potentiel global est de **128** logements en conventionnement sans travaux.

Indicateurs de résultats pour le volet conventionnement sans travaux :

- Nombre de réunions avec les professionnels de l'immobilier
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de ce volet
- Nombre de conventions signées

3.10 Volet Espaces publics, aménagements urbains et redynamisation commerciale

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en exergue la nécessité d'aménager les espaces publics en recherchant les synergies avec les autres thématiques d'intervention, et en favorisant le désenclavement du centre historique pour le reconnecter aux pôles attractifs situés à sa périphérie.
L'objectif est ici d'évaluer les orientations prioritaires en terme de programmation. Les différentes thématiques se réunissent autour d'enjeux communs : faciliter le cadre de vie des habitants, améliorer la cohésion sociale, modifier l'image du centre-ville et le rendre plus attractif. Pour répondre à ces enjeux, il est prévu :

- Un programme pluriannuel de requalification d'espaces publics,

- Une articulation avec les opérations de restauration immobilière, de redynamisation commerciale et de ravalement de façades,
- Un traitement d'ensemble (habitat / espace public / rez-de-chaussée / cadre de vie) sur une période relativement courte, afin de requalifier les secteurs prioritaires les uns après les autres,
- La requalification d'îlots dégradés, en cas de défaillance des propriétaires privés : acquisitions, recompositions, reventes avec cahier des charges à investisseurs privés.

Les opérations prioritaires identifiées à ce stade sont les suivantes :

- Les espaces publics majeurs à requalifier :
  - Les axes de connexion Nord Sud :
    - Secteur Pomet
    - Secteur Charles Poncy
    - Secteur Nicolas Laugier
    - Secteur Anatole France
  - Les axes de connexions Est/Ouest
    - Secteur Garibaldi
    - Secteur Courdouan,
    - Secteur Visitation-place du Pavé d'Amour- Mairaud,
    - Secteur Laindet Lalonde
  - Le secteur Raspail :
    - Rue des Boucheries
    - Rue Augustin Daumas
    - Rue des Tombades
- Les ilots à requalifier :
  - Ilot Saint François
  - Ilot Monsénergue
  - Ilot Courdouan
- La restructuration du commerce :
  - Itinéraire commercial de la Place de la Liberté au centre Mayol en passant par des sites majeurs (place Sénes, secteur des Halles, de l'Evêché...)
  - Axes secondaires (Baudin, Pomet, Boucheries, Alézard...)
  - Accompagnement de l'évolution du marché Cours Lafayette

Pour le volet commercial, il est question de :

- Réaliser un diagnostic de la situation commerciale (offre, positionnement concurrentiel) ;
- Définir une stratégie de dynamisation notamment les potentialités de développement ;
- Conforter l'offre de l'itinéraire commerçant en place (diagonale Mayol-Liberté) ;
- Développer l'offre différenciée principalement apportée par les porteurs de projets locaux ;

- Accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches de positionnement, de recherche de local et d'installation ;
- Elaborer des opérations de restructuration, grouper des locaux commerciaux afin de développer une offre thématisée ;
- Prospecter les enseignes facteur d'attractivité pour les secteurs commerçants ciblés ;
- Acquérir si nécessaire et restructurer les locaux afin de mettre en adéquation l'offre immobilière et la demande, notamment les enseignes nationales et internationales ;
- Promouvoir la Ville en vue de sa dynamisation commerciale et de son développement économique.

3.11 Volet valorisation du patrimoine architectural et historique du Centre Historique

Un Architecte conseil donnera toutes les prescriptions en matière de façade, toiture et devanture commerciale afin de préserver et de mettre en valeur l'architecture des bâtiments historiques.

L'équipe d'animation veillera à la prise en compte de la dimension patrimoniale à tous les stades des études et veillera à son respect en phase travaux.

Les dispositifs de soutien financier dédiés à cette thématique dans le dispositif de subvention de MTPM seront systématiquement mobilisés.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur 5 années sont évalués à **500** logements, répartis comme suit :

- **100 logements occupés par leurs propriétaires** (65 dans le cadre de travaux intérieurs et 35 au titre des travaux sur parties communes dans le cadre de copropriétés)
- **400 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés** (140 dans le cadre de travaux intérieurs avec conventionnement, 110 au titre de loyers libres, 150 au titre des travaux sur parties communes dans le cadre de copropriétés)

Le tableau présenté ci-après synthétise les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU y compris sur les cibles hors Anah.

Objectifs de réalisation de la convention

	Objectifs sur 5 ans	Objectifs annuels
Logements de propriétaires occupants	100	20
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	5	1
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	20	4
dont aide pour l'autonomie de la personne	5	1
dont hors plafond ANAH	70	14
Logements de propriétaires bailleurs	400	80
dont logements indignes ou très dégradés	105	21
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	30	6
dont aide pour l'autonomie de la personne	5	1
PB hors ANAH	260	52
Total des logements Habiter Mieux	160	32
dont PO	25	5
dont PB	135	27
Répartition des logements PB par niveau de loyers	250	50
Dont loyer intermédiaire	25	5
Dont loyer social	80	16
Dont loyer très social	35	7
Dont loyer libre	110	22
Logements PB conventionnés sans travaux (LCS)	20	4
Copropriétés dégradées		
Nb de copropriétés	25	5
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	25	5
dont aides individuelles travaux PO	10	2
dont aides individuelles travaux PB	15	3
Copropriétés fragiles		
Nb de copropriétés	25	5
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	25	5
dont aides individuelles travaux PO	10	2
dont aides individuelles travaux PB	10	2
Répartition des travaux sur parties communes		
Façades dont Campagnes de Ravalement de Façades	125	25
Toitures	55	11
Cage d'escalier	50	10
Structure	50	10
Mission de Maîtrise d'œuvre	55	11

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Les objectifs globaux sur 5 années sont évalués à **170** logements minimum, répartis comme suit :

- **30 logements occupés par leurs propriétaires**
- **140 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**

Objectifs de réalisation de la convention

	Potentiel diagnostiqué	Objectifs sur 5 ans	Objectifs annuels
Logements de propriétaires occupants	268	30	6
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	41	5	1
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	59	20	4
dont aide pour l'autonomie de la personne	15	5	1
Logements de propriétaires bailleurs	2038	140	28
dont logements indignes ou très dégradés	714	105	21
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	576	30	6
dont aide pour l'autonomie de la personne	90	5	1
Total des logements Habiter Mieux	1008	160	32
dont PO	41	25	5
dont PB	967	135	27
Répartition des logements PB par niveau de loyers	1630	140	28
Dont loyer intermédiaire		25	5
Dont loyer social		80	16
Dont loyer très social		35	7
Logements PB conventionnés sans travaux (LCS)	128	20	4
Copropriétés dégradées			
Nb de copropriétés	198	25	5
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	198	25	5
dont aides individuelles travaux PO	21	10	2
dont aides individuelles travaux PB	393	15	3
Copropriétés fragiles			
Nb de copropriétés	115	25	5
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	115	25	5
dont aides individuelles travaux PO	25	10	2
dont aides individuelles travaux PB	75	10	2

Chapitre IV – Financement de l'Opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financement des partenaires de l'opération

5.1 Financement de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel maximum des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération est de **4 192 690 €** sur 5 ans.

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
AE Prévisionnelles	838 538 €	838 538 €	838 538 €	838 538 €	838 538 €	**4 192 690 €**
Dont aides aux travaux	678 958 €	678 958 €	678 958 €	678 958 €	678 958 €	3 394 790 €
Dont aides à l'ingénierie	159 580 €	159 580 €	159 580 €	159 580 €	159 580 €	797 900 €

(La décision annuelle précisera les conditions d'attribution de l'aide à l'ingénierie (part fixe et part variable).

5.2. Financement de la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE

5.2.1 Règles d'application

La participation financière de MTPM est détaillée dans le cadre de son règlement d'attribution dénommé Fonds d'Aide à l'Habitat et relève d'un engagement pluri annuel voté et mis à pour le financement de la politique de l'habitat.

- Faciliter l'organisation des copropriétés :

- Des subventions sont mobilisées pour la création d'un Etat Descriptif de Division qui permettra à la copropriété de voter des travaux ;

- Renforcer la qualité des travaux :

- Afin d'encourager les opérations qualitatives et éviter tous blocages techniques sur une opération de réhabilitation lourde, les honoraires de maîtrise d'œuvre sont subventionnés pour les propriétaires occupants et bailleurs.

- Dans le cadre de l'opération, certains travaux spécifiques sont imposés dans un souci de hautes qualités architecturales, dans la mesure où les immeubles sont situés dans le périmètre de l'AVAP. Pour ce faire, des subventions spécifiques sont mises en place pour ces travaux d'intérêt architecturaux.

Ainsi, ces travaux patrimoniaux sur les façades seront subventionnés au regard des préconisations de la fiche de prescriptions réalisées par l'Architecte Conseil de l'équipe opérationnelle.
Par ailleurs, les ouvertures prescrites dans le cade de restauration immobilière, suite à un curetage en cœur d'îlots notamment, seront subventionnées.
Dans ce souci de préservation du patrimoine toulonnais, des subventions de MTPM seront mobilisées pour restituer des éléments architecturaux dans des cages d'escaliers ou encore les logements.

- La Performance énergétique :

Des subventions sont mises en place pour lutter contre la précarité énergétique des logements de propriétaires occupants et bailleurs si les travaux permettent de réaliser un gain de 35% et/ou d'atteindre la classe énergétique C, sous réserve que au moins deux postes de travaux énergétiques soient réalisés.

Afin d'aller plus loin et réaliser si l'étiquette A ou B est atteinte, des subventions majorées peuvent être mobilisées, sous réserve que 4 postes de travaux énergétiques soient réalisés.

- Adaptation de l'immeuble au vieillissement et au handicap :

Dans le cadre de l'adaptation des logements et immeubles aux handicaps et au vieillissement des occupants, l'ascenseur est pris en charge.

De même, afin de proposer une offre locative pour les personnes en situation de handicap ou encore permettre à des propriétaires occupants vieillissantes de demeurer dans leur logement, des subventions seront mobilisées dans le cadre du Label Réhabilitation Service Plus.

- Renforcer l'occupation des centres anciens :

Afin de faire remettre sur le marché des logements, des primes spécifiques sont mobilisées dans le cadre de sortie de vacance de logements vacants depuis plus d'une année.
De la même manière, afin de favoriser la création de grands logements, il est proposé une prime de regroupement de logements.
Enfin, afin d'attirer des primo accédants, un prêt bonifié sera mis en place pour ces nouveaux arrivants, sous réserve de travaux subventionnés dans le cadre du présent dispositif.

- Améliorer la sécurité des immeubles :

Dans le cadre d'immeubles présentant des désordres structurels, des subventions spécifiques sont mobilisés pour des travaux portant sur les planchers, murs porteurs, poutres ou encore la cage d'escalier.
Afin d'inciter aux réhabilitations lourdes, une prime est mobilisée pour les sorties d'insalubrité, sous réserve que le logement soit occupé.
Des aides financières sont mobilisées pour les travaux de désamiantage ou encore de traitement contre une activité xylophage.

- Travaux à l'intérieur du logement :

Afin de favoriser des projets de réhabilitation de logements qualitatifs, des subventions sont mobilisées pour des travaux sur les parties privatives de propriétaires occupants ou bailleurs.

- Propriétaires occupants :

Les logements de propriétaires occupants sont subventionnés, sans condition de ressource, sous réserve que la réhabilitation soit qualitative et respecte un programme de travaux validé avec l'opérateur.
Les propriétaires occupants modestes et très modestes, éligibles aux subventions de l'ANAH sont subventionnés, pour des petits travaux, sous réserve qu'au moins deux postes de travaux soient réalisés à minima.
Enfin, afin d'aider les propriétaires très modestes ANAH, une subvention d'équilibre est mise en place afin de compléter une partie du reste à charge du propriétaire.
Les propriétaires occupants primo-accédants pourront bénéficier d'un prêt bonifié pour faciliter leur installation en Centre Historique, couplé avec la réalisation de travaux à l'intérieur du logement.

- Propriétaires bailleurs :

Une subvention de base est mise en place quel que soit le type de loyer pratiqué, loyer libre compris, dans le cadre de travaux de réhabilitation dans le logement.
Une prime réduction de loyer sera ajoutée à cette subvention de base pour les Loyers Conventionnés Sociaux et Très Sociaux mais aussi Loyer Conventionné Intermédiaire.

- Travaux sur parties communes :

Les parties communes d'immeubles seront subventionnés, sous réserve de respecter les prescriptions architecturales de l'AVAP. Dans ce cadre, les façades, toitures et cage d'escaliers seront subventionnées, sous réserve que les logements soient décents.

Les modalités de subvention sont définies en **Annexe 1** à la présente convention.

5.2.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la Métropole maître d'ouvrage pour l'opération est au maximum de **9 072 133 €** sur 5 ans réparti comme suit selon les 8 thématiques précitées.

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
AE Prévisionnelles	1 804 508 €	1 809 196 €	1 814 316 €	1 819 459 €	1 824 654 €	**9 072 133 €**
Dont aides aux travaux	1 300 000 €	1 300 000 €	1 300 000 €	1 300 000 €	1 300 000 €	**6 500 000 €**
Dont aides à l'ingénierie	504 508 €	509 196 €	514 316 €	519 459 €	524 654 €	**2 572 133 €**

5.3 Financement de la Commune de Toulon

5.3.1 Règles d'application

La participation financière de la Commune de Toulon est détaillée dans le cadre de son règlement d'attribution et relève d'un engagement financier annuel dans la cadre du budget voté chaque année pour la construction de la politique de l'habitat.

5.3.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel des autorisations de programme (AP B8246 Campagne de ravalement de façade) de la collectivité pour l'opération est de **841 961 €** :

- De 841 961 € jusqu'en 2021 au titre des aides aux travaux de ravalements façades obligatoires.

CP 2018	CP 2019	CP 2020	CP 2021
200 000 €	250 000 €	200 000 €	191 961 €

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

5.4.1 Règles d'application :

Aide aux travaux

Conformément au cadre d'intervention en matière d'habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la Métropole TPM. A ce titre, la Métropole TPM 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 pluriannuelle d'objectifs et de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement par la Métropole TMP de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région. Les aides de la Région permettront de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans le centre-ancien. L'aide régionale portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Sont éligibles aux aides régionales :

- Les propriétaires occupants très modestes
- Les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers sociaux et très sociaux
- Les copropriétés dégradées et en difficulté, pour lesquelles la Région intervient en proportion du nombre de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes
- Les propriétaires primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro accession

➢ *Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux*

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50% de la part de la collectivité et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie. Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

➢ *Aides aux propriétaires occupants très modestes*

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie. Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8.000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

➢ *Aides aux copropriétés dégradées*

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

➢ *Aide aux primo-accédants*

La Région s'engage à soutenir les primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro accession : l'aide régionale s'élève à 50% de la part de la collectivité et est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi-animation.

La Région s'engage à apporter une aide financière aux travaux selon les modalités figurant en **Annexe 2**.

5.4.2 Montants prévisionnels de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur à l'opération est de **800 000 €** sur 5 ans au titre des aides aux travaux PO et PB.

5.5 Financements du Conseil Départemental du Var

5.5.1 Règles d'application

En complément de l'aide de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, le Département du Var s'implique dans le domaine de l'amélioration de l'habitat en apportant une aide en faveur des :

Propriétaires Bailleurs

Accompagnement du Département pour la remise sur le marché de logements vacants, en loyers sociaux dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Taux : aide en complément des aides de l'ANAH à hauteur de 15% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH avec un maximum de 2 300 € pour les logements intermédiaires et 4 600 € pour les logements conventionnés
- Bonification : une bonification de 1 000 € sera apporté aux logements remis sur le marché pour lesquels les travaux permettront une amélioration de la classe thermique (passage des classes D-E-F ou G à une classe D) au vu d'un diagnostic énergétique avant et après travaux réalisé par un professionnel agréé.

Propriétaires occupants

Selon la délibération en vigueur, le Département du Var apporte une aide aux propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes sur l'ensemble du territoire du Var, en complément des aides de l'ANAH dans la limite de 50% des subventions pour travaux de rénovation du logement :

- Pour les propriétaires occupants ayant de faibles ressources, maintien dans la cadre de la « Subvention à l'amélioration de l'Habitat » d'une aide à hauteur de 50% maximum du montant de subvention travaux accordé par l'ANAH

- Accompagnement du Département dans le cadre de la subvention à l'amélioration de l'habitat pour la réhabilitation thermique des logements des propriétaires occupants à revenu modeste ou très modeste d'une aide à hauteur de 50% maximum du montant de subvention travaux accordé par l'ANAH.

5.6 Financements de la Caisse d'Allocations Familiales du Var (CAF)

Les modalités et les règles d'application seront définies dans une convention de partenariat financière qui sera établie entre la CAF et la Ville de Toulon.

5.7 Action Logement

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention ANAH/ Action logement vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires du secteur privé (la Garantie Visale, Les aides Loca-Pass ®, les dispositifs Mobili-Pass ®et Mobili-Jeunes®, service CIL Pass Assistance ®, prêt à taux réduit).

5.8. Synthèse des financements

Le montant global des subventions qui seront appelées dans le cadre de l'OPAH-RU 2019-2024 pour 5 ans à partir de la date de signature de la présente convention est estimé à **14 906 780 €** (soit 2 981 356 € par an) répartis comme suit :

PARTENAIRES FINANCIERS		OPAH RU 2019-2024		
		Montant annuel	Montant pour 5 ans	Pourcentage de participation
ANAH		678 958 €	3 394 790 €	23 %
Aides à l'ingénierie ANAH		159 580 €	797 900 €	5 %
METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE		1 300 000 €	6 500 000 €	44 %
VILLE DE TOULON	Campagne de Ravalement de Façade	168 392 €	841 961 €	6 %
Aides à l'ingénierie MTPM		514 426 €	2 572 133 €	17 %
CONSEIL REGIONAL		160 000 €	800 000 €	5 %
TOTAUX		2 981 356 €	14 906 780 €	100%

Chapitre V – Pilotage, Animation et Évaluation

Article 6 – Conduite de l'Opération

6.1 Pilotage de l'opération

6.1.1 Mission du Maître d'ouvrage

Métropole Toulon Provence Méditerranée assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution par l'opérateur du suivi-animation.

L'animation de ce programme devra permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre de l'OPAH-RU et validés par l'Agence nationale de l'Habitat.

6.1.2 Instances de pilotage

Des réunions seront organisées en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est prévu d'assurer le pilotage au travers de deux instances :

- **Le comité de suivi :**

Ce comité se réunit tous les débuts de trimestre et sera en charge de la conduite opérationnelle. Il réunira les référents OPAH-RU de chaque partenaire : MTPM, Commune de Toulon, ANAH, Conseil Régional PACA, Conseil Départemental du Var et la CAF.

Une réunion trimestrielle de suivi opérationnel du dispositif sera organisée par le prestataire en présence d'au moins un représentant de l'Anah et de la collectivité locale maître d'ouvrage.

Des Comités techniques ou commissions de suivi spécifiques, pourront être mis en place selon les besoins (insalubrité, accompagnement social, copropriétés en difficultés…)

- **Le comité de pilotage**

Instance décisionnelle de l'opération, il est présidé par le Président de MTPM ou vice-président et se déroule au moins une fois par an.

Il associe les partenaires institutionnels, est composé d'un représentant de chacun des signataires de la convention OPAH-RU et est étendu à tous les partenaires susceptibles d'aider à la mise en œuvre du programme (institutionnels, financiers et techniques).

Il est chargé :

- D'apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement des opérations, l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

6.2 Suivi-Animation de l'Opération

6.2.1 Équipe de suivi-animation

L'équipe opérationnelle est chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH-RU de la commune de Toulon, en lien avec ses représentants et a notamment en charge les missions suivantes :

- Assurer la prise de contact avec le public cible, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demande de subventions ;
- Réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires... ;
- Évaluer l'amélioration énergétique à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement ;
- Évaluer l'état des copropriétés et les accompagner dans une démarche de réhabilitation performante sur le plan du développement durable
- Réaliser l'évaluation sociale des ménages ;
- Réaliser un diagnostic global du logement et élaborer les préconisations concernant les besoins en termes d'autonomie de la personne et de maintien à domicile ;
- Apporter une expertise juridique notamment pour les dossiers complexes, ainsi qu'une expertise financière et fiscale ;
- Apporter assistance et conseil pour l'évaluation et l'évolution ou le repositionnement du dispositif.

L'opérateur retenu pour le suivi-animation de l'OPAH-RU est la SAEM Var Aménagement Développement. Les missions réalisées par l'opérateur devront répondre également aux attentes de l'Anah conformément à la réglementation en vigueur : des compétences fiscales, juridiques, sociales et techniques dont thermiques seront exigées.

En matière technique, l'opérateur dispose des compétences pour réaliser :

- le rapport d'évaluation de la dégradation de l'habitat,
- le rapport d'évaluation de l'insalubrité de l'habitation,
- le rapport de visite sous la forme prévue par la CAF,
- le rapport d'ergothérapeute et éventuellement le diagnostic autonomie,
- l'évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement,
- l'évaluation sociale des ménages,
- l'expertise juridique pour les dossiers complexes,
- le diagnostic multicritères répondant aux exigences de l'Anah pour l'éligibilité à une aide au syndicat des copropriétaires.

6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés

(FART), dans le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au dit fonds et stipulées dans les fiches #16 et #18 de l'annexe à l'instruction de l'Anah du 04 juin 2013 « Fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme « Habiter Mieux » en 2013 » ainsi que celles de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018.

Pour les dossiers d'aide au syndicat des copropriétés déposées au titre de la lutte contre l'habitat indigne, l'accompagnement comprend la réalisation d'un diagnostic complet, l'élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux conformément à l'instruction du 10 avril 2018 ci-dessus mentionnée.

Pour les dossiers d'aide au syndicat des copropriétés au titre de la lutte contre la précarité énergétique, copropriétés dites « fragiles », l'accompagnement devra comprendre les missions répertoriées dans l'instruction de l'Anah du 18 janvier 2017 relative à la rénovation des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et figurant dans la délibération n°2017-35 du Conseil d'Administration de l'Anah du 29 novembre 2017.

Pour les dossiers de propriétaires bailleurs, l'accompagnement porte également sur la mise en œuvre de la convention signée entre l'Anah et Action Logement.

De plus, dans le cas où le service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

❖ Mission Communication :

L'opérateur participera à une mission d'appui à la réalisation du plan de communication déployé par la Métropole TPM en y intégrant les aides des partenaires signataires de l'OPAH-RU « Toulon, Renouvellement Urbain ».

L'opérateur réalisera les actions suivantes :

- Animation des réunions d'information mises en œuvre dans la commune de Toulon à destination du grand public et des propriétaires ciblés afin de les informer des aides et des financements proposés par les partenaires signataires de l'OPAH-RU « Toulon renouvellement urbain » ;
- Création des supports techniques nécessaires pour l'animation de réunions publiques d'information avec intégration des logos de signataires de cette OPAH-RU « Toulon renouvellement urbain » ;
- Identification des propriétaires les plus disposés à participer à une opération de communication valorisant les travaux menés (relais auprès des PO/PB et des locataires concernés).
- Information la plus large possible des propriétaires privés, par l'établissement de plaquettes, sensibilisation du réseau de professionnels (agences, notaire, banques...).

Le plan de communication de l'OPAH RU est porté par la Métropole TPM pour la communication institutionnelle et par l'équipe opérationnelle qui relaye sur le terrain la communication auprès des propriétaires, des syndics, des entreprises et maîtres d'œuvre.

Par ailleurs, l'information doit être effectuée sur toute la durée de l'OPAH-RU et ne pas se limiter à une information des partenaires et propriétaires à un instant T.

❖ Mission repérage :

L'équipe opérationnelle devra adopter une attitude proactive en allant au-devant des publics cibles. En lien avec les acteurs internes et externes ressources, l'équipe devra organiser et conduire une démarche prospective pour rechercher les ménages et logements nécessitant des travaux de réhabilitation relevant du programme. Cela passe par une mobilisation soutenue des réseaux professionnels sur le repérage des ménages et une veille active.

Il s'agira de rencontrer et mobiliser sur le dispositif les professionnels et les associations qui interviennent en direction ou au contact des propriétaires prioritairement pour les logements situés au sein de ce périmètre ciblé par la commune.

Dans le cadre de la réalisation des objectifs concernant les copropriétés, il est demandé à l'opérateur d'identifier celles qui pourraient relever du dispositif (Programme Habiter Mieux Copropriétés), en complément de celles déjà repérées lors de l'étude.

Dans le cadre de la mission de repérage, l'équipe de suivi-animation :

- Effectuera toute visite du logement à la demande de la collectivité locale maitre d'ouvrage ;
- Établira la classification du logement (non décence, habitat indigne ou habitat très dégradé, précarité énergétique, autonomie, etc....) et le rapport de visite ad 'hoc conforme aux exigences des partenaires concernés ;
- Transmettra copie du rapport de visite à la collectivité locale maître d'ouvrage, au chargé de mission habitat indigne et le cas échéant aux prestataires en charge du versement des allocations logement.

L'opérateur sera destinataire de l'ensemble des signalements de ménages modestes issus des actions de repérage menées sur le centre-ville de Toulon.

En outre, une démarche de diagnostic et de repérage sur site permettra une meilleure évaluation technique, thermique et une hiérarchisation des besoins de travaux et d'accompagnement nécessaire. L'opérateur développera auprès des propriétaires bailleurs et agences immobilières une information spécifique en matière de conventionnement sans travaux.

❖ Mission animation

- Le périmètre d'animation

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain « Toulon renouvellement urbain » portera sur l'ensemble du parc de logements privés du périmètre opérationnel conformément à l'article 1.2 de la présente convention.

Le maître d'ouvrage entend prioriser la réalisation des objectifs définis dans la convention ANAH au sein de ce périmètre.

- Description des missions d'animation

Mission d'animation pour la réalisation de travaux

Cette démarche de conseil et d'accompagnement totalement gratuite en direction des propriétaires est mise en place pour les aider dans leur prise de décision. Cet accompagnement pourra être, en fonction des situations, technique, juridique, financier et/ou social.

Cette mission comprend :

- **Une démarche d'ingénierie technique**
  Au préalable l'opérateur effectuera une visite et un état des lieux au terme duquel il réalisera un diagnostic. Le diagnostic doit intégrer suivants les situations rencontrées : l'usage du logement (consommation conventionnelle) et, en cas d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage en fonction des conditions d'usage constatées du logement, le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat (logement occupé) et une grille de dégradation lorsque le logement est vacant. Puis, il formulera des préconisations et effectuera un chiffrage sommaire des travaux et un accompagnement à la réalisation de ces travaux. Il établira une proposition de programme avec hiérarchisation et priorisation, selon plusieurs scénarii au besoin, en intégrant les coûts et les financements mobilisables (y compris les aides fiscales). Cette prestation devra prendre en compte l'ensemble des contraintes techniques et réglementaires en lien avec les possibilités de financement publics ou privés accessibles au ménage et les caractéristiques sociales de l'occupation. Il établira les évaluations énergétiques projetées après travaux (consommation de gains) selon les cas et élaborera la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel. Il assurera la coordination des demandes de cofinancement et le cadrage du calendrier des travaux. Il orientera vers la plateforme PLRE pour la recherche d'entreprises et aidera à l'obtention et à l'analyse des devis de travaux : le cas échant, aide à la passation de contrats de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et les entrepreneurs. Il accompagnera le demandeur dans le suivi de l'opération (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés éventuelles (par difficultés éventuelles, il est entendu, à titre d'exemple, l'assistance en cas d'aléas de chantier, de difficulté liée à la préparation du chantier, de défaillance d'entreprise, de retard du chantier entrainant une extension du délai de validité de la notification de subvention ANAH...). En cas de conventionnement du logement, il informera et conseillera le propriétaire quant aux engagements de location spécifiques. Il actualisera la fiche de synthèse à la fin du projet.
  Il réalisera un diagnostic autonomie avec recours éventuel à un ergothérapeute.
  Il réalisera un diagnostic complet de copropriété en cas de travaux sur les copropriétés et dressera le bilan énergétique de la copropriété.
  Il accompagnera le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé de demande auprès de l'ANAH et dans ses démarches en ligne.

- **Une démarche juridique**

  L'opérateur devra également informer les propriétaires de la réglementation en vigueur concernant les travaux : en particulier concernant le Plan Local d'Urbanisme et les procédures à suivre pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ; le cas échéant les étapes de validation nécessaire par le Service Départemental Architecture et Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) ainsi que par la DRAC.

- **Un accompagnement sanitaire et social des occupants**

  Les missions de l'opérateur visent l'information et la sensibilisation des ménages au mode d'occupation du logement, la prévention sanitaire et éducative.

  Elles concernent l'information et les conseils techniques (notamment dans le domaine de la consommation énergétique), l'action éducative sur l'entretien et l'usage d'un logement et de ses équipements, ainsi que sur les aspects relatifs à la santé (aération, contrôle des appareils de chauffage monoxyde de carbone, peintures dégradées, plomb, moisissure...), les économies d'eau, d'énergie, l'orientation vers les services sociaux du département ou de la commune.

  Les salariés d'une entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus pourront être orientés vers Action Logement.

- **Une démarche financière pour le montage des dossiers**

  L'opérateur devra réaliser des estimations, apporter tous conseils financiers et fiscaux utiles à la prise de décision et accompagner les ménages dans la mobilisation des meilleurs financements possibles pour leur projet (fiscalité, ANAH, Conseils Départemental et Régional, MTPM, CAF, Ville de Toulon).

  L'opérateur devra :

  - Informer les propriétaires sur les dispositifs d'aides et les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi, le déroulement des procédures d'instruction et d'attribution ; MTPM dans la cadre de son règlement financier propose un dispositif spécifique de prêts bonifiés liés aux travaux pour les propriétaires occupants primo accédants et les bailleurs pratiquant du Logement Conventionné Social et Très Social. À cet égard, l'opérateur devra assurer l'information sur ce dispositif et apprécier son adéquation avec le projet porté. Il orientera le cas échéant, le propriétaire vers le réseau bancaire afférent ;
  - Aider au montage et au dépôt des dossiers de demande de subvention ou de prêt ; aide au montage et au dépôt des demandes de paiements (avances, acompte, soldes...) ;
  - Constituer et suivre les éventuels dossiers de préfinancements (transmission des notifications de subvention, demandes de paiement des entreprises, copie des demandes de versements d'acomptes et de soldes de subventions...) ;
  - Aider à la sécurisation des montages juridiques et financiers des projets présentés par les propriétaires, aux établissements de crédits en complément de leur demande de subvention (rôle d'interface entre les porteurs de projets et les établissements de crédits concernés).
  - Permettre la valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie générés sur le projet de travaux

- Suivre dans le temps des dossiers d'aides financières de toute nature (subventions, financements complémentaires) du premier contact jusqu'à l'achèvement des travaux et au versement de la subvention
- En copropriété, il effectuera le diagnostic complet de la copropriété ainsi que son bilan énergétique avec proposition éventuelle d'un scénario de mixage des aides.

Par ailleurs, il est demandé à l'opérateur d'apporter son expertise pour mobiliser des outils complémentaires et mettre en œuvre des dispositifs financiers spécifiques :

- Mobilisation d'autres systèmes d'aides (prêts ou subventions) tels que FSH, prêts sociaux, service ingénierie financière, CIL PASS Assistance, prêts travaux, VISALE, Avance LOCA-PASS et toute aide en vigueur adaptée d'Action Logement, caisses de retraite, prêts CAF, APL, Allocation logement, SACICAP, etc.
- Mise en œuvre de dispositifs de garanties liées à la location :
  - Proposés par Action Logement : VISALE, Aides LOCA-PASS
  - Intermédiation locative,
  - De droit commun : FSL, SOLIBAIL

Mission de suivi opérationnel et administratif du dossier déposé auprès des partenaires financiers dont l'ANAH.

L'opérateur assurera le suivi des paiements des entreprises, du versement des subventions et du respect des engagements des bénéficiaires de subventions.

L'opérateur attestera de la bonne réalisation des travaux et de leur conformité par rapport au projet et de leur parfait achèvement.

Des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'ANAH facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.

L'opérateur suivra dans le temps les dossiers d'aides financières de toute nature (subventions, financements complémentaires) du premier contact jusqu'à l'achèvement des travaux et au versement de la subvention.

Pour les dossiers initiés pendant la durée de l'opération, il assistera le ménage dans sa demande de déblocage des subventions jusqu'à douze mois après la clôture de l'OPAH-RU.

Mission de coordination

La réussite de ce dispositif repose sur une collaboration impérative et constante entre les différents acteurs participants à son déploiement. Pour cela, l'opérateur devra :

- Organiser des contacts réguliers avec les référents communaux et les services communaux compétents dans le domaine de l'insalubrité et de la sécurité publique pour les bâtiments dégradés. Il s'assurera de la transmission de l'ensemble des procédures menées en termes de pouvoirs de police du Maire auprès des services compétents et du chargé de mission « lutte contre l'Habitat Indigne » de la DDTM :

- Organiser de manière régulière des réunions de travail avec le service habitat de la Ville de Toulon afin de l'informer des projets envisagés et du suivi des dossiers en cours de montage ou de réalisation :
- Participer et animer les comités de pilotage.

L'opérateur devra maintenir des relations actives avec l'ensemble des partenaires pendant la durée de l'opération et faire des propositions pour optimiser ces partenariats, en particulier avec les acteurs de terrain.

Mission d'animation en faveur du conventionnement sans travaux

La mission de l'opérateur portera également sur la promotion du dispositif du conventionnement sans travaux auprès des propriétaires et des acteurs immobiliers. Il intègrera notamment l'objectif retenu par MTPM favorisant le conventionnement du logement en social (LCS) ainsi que le financement sous conditions pour des travaux d'entretien que le propriétaire devra faire exécuter auprès des entreprises et de l'artisanat local.

L'opérateur assurera dans ce cadre les démarches suivantes :

- La vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence, quelque soit le type de conventionnement sans travaux souhaité initialement par le propriétaire.
- La vérification du DPE conditionnant les aides
- Les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire
- Les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec Action Logement et les organismes d'intermédiation locative
- L'élaboration de la convention avec l'ANAH
- L'élaboration du projet de bail
- La constitution du dossier de demandes de prime (IML) auprès de l'ANAH

Mission d'accompagnement aux copropriétés

L'opérateur doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

Compte tenu de l'enjeu que représente le parc collectif sur le territoire, l'opérateur aura en charge la sensibilisation, l'information et le conseil permettant d'accompagner aux mieux les copropriétés dans leur projet de rénovation parce que :

1) La copropriété est un maître d'ouvrage complexe, il est composé de multiples éléments dont chacun a des besoins spécifiques et devra participer à la définition d'un besoin commun
2) La copropriété est un maître d'ouvrage sans connaissances particulières des projets de rénovation énergétique (a priori)
3) Les opérations sont longues et complexes, avec leurs aspects énergétiques, mais aussi leurs contraintes financières et sociales
4) Enfin, il faut en permanence assurer un rôle de médiation, avec les maîtres d'œuvre, les entreprises et le syndic.

Cette mission d'accompagnement est donc fondamentale. Elle sera assurée par un opérateur spécialisé dans la réglementation de la copropriété et en ingénierie financière/accompagnement social.

Pour les copropriétés ne relevant pas de ce dispositif, cette mission d'assistance prendra la forme suivante :

Après la phase de repérage et de sensibilisation et selon la volonté du syndicat de copropriétaires d'engager ou non des travaux, l'opérateur mettra à disposition de la copropriété une ingénierie sociale, technique et financière :

- En phase d'étude :
  En fonction de l'attente exprimée du syndicat des copropriétaires à se lancer dans un programme de rénovation, l'opérateur aidera à la réalisation d'un diagnostic technique comprenant un DPE détaillé, voire un audit global partagé. L'opérateur aura en charge d'accompagner la copropriété dans le choix d'un maître d'œuvre, le cas échéant. Il aidera à la construction de scenarii dans le cadre d'un programme de travaux et des maquettes financières nécessaires. Son rôle d'animateur consistera alors à guider la copropriété dans le choix du programme de travaux.

  Sur cette base et du calcul de la quote-part relevant de chaque copropriétaire, l'opérateur devra :
  - Pour les copropriétaires relevant des plafonds de ressources de l'ANAH, mener l'ensemble des missions dévolues dans le cadre de l'OPAH-RU
  - Pour les autres copropriétaires, les orienter vers des organismes types Action logement qui établiront les simulations financières idoines.

Après le vote des travaux, l'opérateur pourra aider à la rédaction du dossier de consultation des entreprises ou le cas échéant porter son regard critique et faire part des corrections d'aménagement nécessaires sur le dossier remis par le maître d'œuvre.

- En phase opérationnelle : Autant que de besoin, pendant toute la durée du chantier, l'opérateur pourra apporter ses conseils techniques mais en aucun cas, engager sa responsabilité ou celle de la collectivité lors du déroulement du chantier et de la réception des travaux.

A tout moment, outre sa disponibilité (réunions en soirée), l'opérateur devra jouer un rôle de facilitateur entre les différents intervenants (maitrise d'œuvre / entreprises / bureaux d'études et les copropriétaires (conseil syndical/syndic/copropriétaires particuliers)).

Pour les copropriétés repérées et relevant du Programme « Habiter Mieux Copropriétés » au nombre de 115 et représentant 690 lots, cette mission d'assistance comprendra à minima :

- Phase d'accompagnement technique
  - ✓ Accompagnement et conseil du syndicat des copropriétaires dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent avec la maitrise d'œuvre le cas échéant,
  - ✓ Accompagnement du syndicat des copropriétaires au suivi des travaux

- Phase d'accompagnement social
  - ✓ Établissement d'une enquête sociale permettant une analyse socio-économique de la copropriété.

    Cette enquête doit permettre de :

    1) Connaitre la situation financière des occupants et les difficultés sociales éventuelles :
       - Composition des ménages
       - Ressources des occupants (propriétaires et locataires) au regard des plafonds PO modeste et très modeste permettant notamment d'identifier l'éligibilité des PO à des aides individuelles,
       - Existence de situation de dettes des copropriétaires
    2) Connaitre les conditions d'occupation
       - Présence de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées, familles monoparentales...)
       - Identification de difficultés d'occupation (sur-occupation, problèmes sanitaires ou d'inconfort, squat...)
       - Évaluation des besoins d'accompagnement social.

    Le rapport d'enquête social devra mentionner clairement, le nombre de réponses à l'enquête, le nombre de logements occupés par des ménages modestes et le nombre de logements occupés par des ménages très modestes.

    L'enquête sociale doit permettre d'obtenir des réponses pour au moins 50% des occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) afin d'identifier les ménages en situation de « précarité énergétique » et les ménages en situation de « grande précarité énergétique ».

  - ✓ Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers.

- Phase d'accompagnement financier
  - ✓ Accompagnement de la copropriété au montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement...) et à l'obtention des financements complémentaires (établissement de la fiche « État de la copropriété »),
  - ✓ Accompagnement du syndicat des copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

❖ Mission de suivi et d'évaluation

L'opérateur aura en charge la création et l'enrichissement d'une base de données à l'immeuble en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU.

Afin de mesurer l'impact des actions menées dans le cadre de cette animation et de procéder à une évaluation en continu, il appartiendra à l'opérateur d'élaborer des documents de suivi quantitatifs et qualitatifs et des documents de gestion administratifs et financiers.

Au travers de ces documents, l'opérateur alertera le maître d'ouvrage sur l'existence éventuelle de problématiques et de blocages repérés en cours d'opération et recherchera avec ce dernier et l'ensemble des partenaires des solutions adaptées.

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

Une réunion par mois sera organisée avec le service Habitat et l'opérateur sera présent à la réunion trimestrielle de suivi opérationnel de l'OPAH-RU en présence de la commune.

6.3 Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

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

Indicateurs de fonctionnement du dispositif

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Liste des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs orientés vers les signataires de cette OPAH-RU « Toulon, renouvellement urbain»
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boitage…

Effet sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalement CAF, etc.) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non
- Nombre de ménage accompagnés et caractéristiques de ces ménages
- Nombre de procédures insalubrité et péril engagées…

Effet sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages…

Effet immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles…

Indicateurs économiques et financiers

- Cout de réhabilitation au m² ;
- Volume des travaux (engagés/réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaire généré par les travaux réalisés

Effet démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Typologie des ménages arrivants sur le périmètre opérationnel

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentés lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

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

6.3.2 Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel de l'opération sera réalisé et présenté par l'équipe de suivi-animation en comité de pilotage. Tous les signataires de la présente convention seront destinataires de ces documents.

Ces bilans reprendront les indicateurs de suivi précédemment listés et feront notamment état des :

- Résultats par rapport aux objectifs fixés dans la convention, afin notamment de déterminer l'impact de l'opération sur le territoire concerné ;
- Actions menées sur les différentes thématiques prioritaires (lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique, réseau partenarial mis en place, actions d'accompagnement social, technique...)
- Difficultés rencontrées et mesures proposées.

Le bilan final sous forme de rapport devra être réalisé et présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financière, administratives) lors de l'animation sur ces différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et

acteurs de l'habitat ; coordination du projet et de acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maitrise des couts ; 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 devra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

L'opérateur devra diffuser des documents « support » arrêtés avec le maître d'ouvrage préalablement à chaque réunion du comité de pilotage ou du comité de suivi (10 jours avant). Après chaque réunion, un compte rendu accompagné du bilan formalisé définitif sera réalisé (10 jours après la réunion).

Chapitre VI – Communication

Article 7 – Communication

Les actions de communication à travailler conjointement entre MTPM, la commune de Toulon et l'opérateur sont précisées ci-dessus dans les missions dévolues à l'opérateur relatives aux missions de communication et de mobilisation des réseaux.

En tout état de cause, MTPM, les signataires de la présente convention et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre une charte graphique.

Le maitre 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 de tous les signataires de l'OPAH-RU « Toulon, renouvellement urbain » sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur cette OPAH-RU.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, la participation financière de l'ANAH. Ces dispositifs de communication s'appliquent également à tous les signataires de cette OPAH-RU « Toulon, renouvellement urbain » à leur demande.

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

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 (et de ses partenaires) ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

Tous les documents de communication devront être validés par les signataires de cette OPAH-RU Toulon, renouvellement urbain ». D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés en partenariat avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc... et validera les informations portées sur l'ANAH.

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

Par ailleurs dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux même des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaitre à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à leur disposition libre de droits.

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

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

De même, la demande des autres signataires de la présente convention se décline comme suit :

- Mention des signataires obligatoire dans le respect de leur charte graphique ;
- Logo des signataires sur tout support de communication ;
- Précision de l'origine des subventions allouées par les signataires sur tous les supports ;
- Mention « travaux réalisés avec l'aide de » tous les signataires sur les supports d'intervention des chantiers ;
- Collaboration étroite avec la délégation locale lors de réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- Réalisation avec la délégation locale de tous les supports de communication ;
- Diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par les signataires à destination du public ;
- Réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation de reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet ;
- Invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

Chapitre VIII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années pleines à compter de la date de la signature. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH du 25/03/19 au 24/03/24

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – 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 6 exemplaires

A Toulon, le 25 MARS 2019

Pour l'État et pour l'Anah
Le Préfet du département du Var
Délégué local de l'Anah

Jean-Luc VIDELAINE

Le Président de Métropole
Toulon Provence Méditerranée

MÉTROPOLE TPM

Hubert FALCO

Le Délégué Régional d'Action Logement, Région PACA et Corse

Philippe SAGNES

Le Président de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Renaud MUSELIER

Le Maire de Toulon
ou son représentant

Robert CAVANNA
Ville de Toulon

ANNEXES

Annexe 1 - Dispositif MTPM

Annexe 2 - Dispositif Conseil régional

Annexe 3 - Périmètre de l'opération

Annexe 4 - Liste des voies du périmètre

Annexe 5 - Tableau de suivi des objectifs et des indicateurs de la convention

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT « TOULON RENOUVELLEMENT URBAIN »

2019-2024

VILLE DE TOULON

CONVENTION D'OPERATION

ANNEXES

RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Table des matières

CONVENTION D'OPERATION 1
ANNEXE 1 : DISPOSITIF DE SUBVENTION METROPOLE TOULON MEDITERRANEE : 3
Fiche 1 : Développement du logement social - familles 30
Fiche 2 : Développement du logement social spécifique 38
Fiche 3 : Amélioration du parc immobilier bâti privé (OPAH-RU – PIG) 44
Fiche 4 : Labels Logement Service Plus (UFR / PMR) pour le parc public et le parc privé conventionné ..... - 60 -
ANNEXE 2 : DISPOSITIF DU CONSEIL REGIONAL ..... - 61 -
ANNEXE 3 : PERIMETRE DE L'OPERATION ..... - 63 -
ANNEXE 4 : LISTE DES VOIES DU PERIMETRE ..... - 64 -
ANNEXE 5 : TABLEAUX DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION ..... - 68 -

ANNEXE 1 : DISPOSITIF DE SUBVENTION METROPOLE TOULON MEDITERRANEE :



FONDS D'AIDE A L'HABITAT

REGLEMENT DES FINANCEMENTS ACCORDES PAR LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE DANS LE CADRE DE SA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ANNEXES – Convention de financement de l'OPAH-RU 2019-2024 – Ville de TOULON

SOMMAIRE

AVANT PROPOS

ARTICLE 1 : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX REGISSANT LE FINANCEMENT

ARTICLE 2 : LES PRINCIPES SPECIFIQUES REGISSANT LE FINANCEMENT

ARTICLE 3 : DROIT DE RESERVATION – DROIT DE PRIORITE

ARTICLE 4 : OPERATIONS NON ELIGIBLES

ARTICLE 5 : MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

ARTICLE 6 : COMPOSITION ET COMPETENCES DES COMMISSIONS

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DEPOT DU DOSSIER ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

ARTICLE 8 : DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

ARTICLE 9 : FICHES DE FINANCEMENT PAR CHAMP D'APPLICATION

FICHE 1 : DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL – FAMILLES

FICHE 2 : DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL SPECIFIQUE

FICHE 3 : AMELIORATION DU PARC IMMOBILIER PRIVE BATI PRIVE (OPAH – PIG)

FICHE 4 : LABELS LOGEMENT SERVICE PLUS (UFR/PMR) POUR LE PARC PUBLIC ET LE PARC PRIVE CONVENTIONNE

ANNEXES

Avant-Propos

L'ensemble des aides financières de la Métropole en matière d'habitat est rassemblé au sein du présent règlement dénommé : Fonds d'Aide à l'Habitat.

Cette réforme intervient pour prendre en compte l'évolution de la production de logement social et le déploiement d'une nouvelle stratégie d'intervention en direction du parc privé ainsi que la prise obligatoire de la compétence « des Opérations Programmées de l'Habitat » et de la garantie d'emprunt dans le cadre de la création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Ce règlement se décline au sein de neuf articles.

Le présent règlement ne s'applique pas pour le financement des opérations de Rénovation Urbaine.

ARTICLE 1 : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX REGISSANT LE FINANCEMENT

A/ Les catégories de logement éligibles

1. Catégories de logement social

1. Les logements sociaux familles et spécifiques financés en PLUS (Prêt locatif à usage social).
2. Les logements sociaux familles et spécifiques financés en PLAI (Prêt locatif aide d'insertion).
3. Les logements sociaux spécifiques réalisés en PLS (Prêt locatif social).

D'une manière générale, les logements sociaux financés par Métropole doivent être pris en compte dans l'inventaire du logement social au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
De manière non exhaustive sont considérés comme logements sociaux spécifiques « tous les logements sociaux étudiants bénéficiant d'un agrément Etat, tous les logements pour personnes âgées bénéficiant d'un agrément Etat, tous les logements réalisés au titre de l'hébergement social de moyenne et de longue durée et bénéficiant d'un agrément Etat » (Code de la Construction et de l'Habitation).

2. Catégories de logement privé dans les dispositifs opérationnels

Afin de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en logement sur son territoire, la Métropole Toulon Provence Méditerranée souhaite aider au maintien d'un parc privé de logements, en bon état, à loyer maîtrisé, économe en consommation énergétique et adapté au vieillissement et au handicap.
Les dossiers sont adressés à TPM par les équipes d'animation référentes.

Les interventions en réhabilitation portent :

- soit sur l'ensemble du bâtiment (parties communes incluses) ;
- soit uniquement sur les parties privatives. Dans ce cas, les subventions seront accordées après avis technique de l'équipe d'animation attestant du bon état des parties communes (les parties communes doivent être en bon état et en conformité avec la règlementation en vigueur et ne pas relever des pouvoirs de police du Maire (hygiène-insalubrité et immeubles menaçant ruine) ni de la législation concernant les équipements des immeubles collectifs.

2.1 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

Sur les périmètres opérationnels définis au sein des conventions d'OPAH, TPM cofinance les travaux réalisés dans les logements et parties communes des immeubles appartenant à des propriétaires privés bailleurs et des propriétaires occupants soumis ou pas aux plafonds de ressources de l'ANAH.

Ces logements rénovés sont destinés exclusivement après travaux à être occupés à titre de résidence principale et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une location touristique temporaire ou saisonnière sous peine de remboursement des subventionsoctroyées.
Le financement accordé par la Métropole portera sur les grandes thématiques suivantes :

- Organisation des copropriétés
- Renforcement de la qualité des travaux
- Performance énergétique deslogements
- Adaptation du logement au handicap et au vieillissement
- Renforcement de l'occupation des centres anciens
- Amélioration de la sécurité des immeubles
- Réalisation de travaux à l'intérieur des logements
- Réalisation de travaux sur parties communes.

Les travaux subventionnables sont ceux définis par le règlement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et par le présent règlement.

Dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat déployées, les subventions sont octroyées indépendamment ou en complément des subventions de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Les interventions en réhabilitation portent :

- soit sur l'ensemble du bâtiment (parties privatives et parties communes) ;
- soit uniquement sur les parties privatives. Dans ce cas, les subventions seront accordées après avis technique de l'équipe d'animation attestant du bon état des parties communes. Les parties communes doivent être en bon état et en conformité avec la règlementation en vigueur et ne pas relever des pouvoirs de police du Maire (hygiène-insalubrité et immeubles menaçant ruine) ni de la législation concernant les équipements des immeublescollectifs.
- soit sur les parties communes seules.

2.2 Programme d'Intérêt Général Amélioration de l'Habitat 2017-2021 dénommé « Habiter – Rénover » pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs

TPM aide techniquement, administrativement et financièrement les propriétaires privés bailleurs et les propriétaires occupants modestes et très modestes (soumis aux plafonds de ressources de l'ANAH) à réaliser des travaux dans leurs logements sur le territoire de l'ensemble des communs membres de la Métropole à l'exclusion des périmètres en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Les objectifs du Programme d'Intérêt Général (PIG) portent sur :

- la production de logements à loyers maitrisés (social, très social),
- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la promotion du conventionnement sans travaux
- la résorption de la vacance,
- l'amélioration des logements des propriétaires occupants,
- l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap,
- l'accompagnement de copropriétés pour la réalisation du diagnostic global.

Ces logements rénovés sont destinés exclusivement après travaux à être occupés à titre de résidence principale et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une location touristique temporaire ou saisonnière sous peine de remboursement des subventions octroyées.

Les travaux subventionnables sont ceux définis par le règlement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Les interventions en réhabilitation portent :

- soit sur l'ensemble du bâtiment (parties privatives et parties communes) ;
- soit uniquement sur les parties privatives. Dans ce cas, les subventions seront accordées après avis technique de l'équipe d'animation attestant du bon état des parties communes. Les parties communes doivent être en bon état et en conformité avec la règlementation en vigueur et ne pas relever des pouvoirs de police du Maire (hygiène-insalubrité et immeubles menaçant ruine) ni de la législation concernant les équipements des immeubles collectifs.

3. Les caractéristiques des logements

3.1 La répartition de la typologie

Pour l'ensemble des opérations de construction de logement famille sur le territoire de la Métropole (y compris en vente en l'état futur d'achèvement, VEFA), la répartition de la typologie se ventile de la manière suivante :

T1 bis dans la limite de 50 logements par an	4% [1]
T2	38%
T3	35 %
T4	18 %
T5	5 %

[1] En l'absence de production de T1 bis, le nombre de T2 à produire sera majorée à 40%.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement à titre expérimental, il a été acté la possibilité de produire 50 logements de type T1 bis par an. Ces logements seront fléchés pour l'attribution et une évaluation sera réalisée deux ans après les premières mises en service.

3.2 La surface minimale des logements :

- Pour le logement social neuf famille ou spécifique :

Les superficies devront être respectées avec une marge d'appréciation de 5%.

- T1 : 30 m²
- T1 bis : 35 m²
- T2:46m²
- T3:60m²
- T4:73m²
- T5:88m²

- Pour le logement social en acquisition amélioration :

Les surfaces devront tendre à respecter la surface minimale définie par le présent règlement ci-dessus avec une marge d'appréciation de 15%.

La commission d'octroi des aides liées à l'Habitat et à la labellisation du logement adapté pourra refuser de financer un ou plusieurs logements d'une même opération en raison du non-respect de la répartition de la typologie ou en raison de la surface des logements.

B/ La clause d'insertion sociale dans le cadre des opérations de logement social

L'aide financière de TPM sera conditionnée par la prise en compte de l'insertion sociale des habitants du territoire durablement exclus du marché du travail, ou qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans l'emploi dans les opérations concernées (clauses d'insertion dans les marchés, chantiers d'insertion, etc...).
Cette condition s'appliquera aux bailleurs en cas de maîtrise d'ouvrage ou de maitrise d'ouvrage déléguée pour toute opération de construction neuve et d'acquisition amélioration de logement famille.

Dans le cadre de tout marché, le recours aux clauses d'insertion sociale devra obligatoirement se faire par l'intermédiaire du facilitateur présent sur le territoire.

En matière de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), et lorsque cela sera possible, lors de la rédaction du contrat de réservation, le bailleur devra mentionner la clause d'insertion sociale.

Le facilitateur assure un rôle de guichet unique pour la gestion des clauses d'insertion en direction des maîtres d'ouvrage, des entreprises et des acteurs de l'emploi et de l'insertion.

Son offre de service en direction des maîtres d'ouvrage consiste notamment à :

- Repérer les opérationsadaptées,
- Déterminer la hauteur de l'engagement lorsque celui-ci est possible,
- Assister dans la rédaction du dossier d'appel d'offres,
- Suivre et évaluer l'action de promotion de l'insertion et de l'emploi.

Les marchés ou contrats favorisant l'innovation sociale (achat de prestation d'insertion sociale ou marchés réservés) seront examinés favorablement par TPM.

C/ L'agrément de l'Etat

1. pour les opérations de logement social

La Métropole Toulon Provence Méditerranée finance exclusivement les opérations ayant reçu un agrément des services de l'Etat et pour lequel un dossier déclaré complet par le service Habitat est déposé au plus tard dans les deux ans suivant la date d'agrément. Le service Habitat de TPM attestera par un courrier auprès de l'opérateur de la complétude du dossier dans les deux années suivant la date d'agrément.
Tout dossier incomplet, passé ce délai, ne sera pas financé.
Le montant de l'aide de TPM est garanti à l'opérateur durant une période de deux ans à compter de la date de l'agrément sur la base de la délibération en vigueur du FAH.

2. pour les logements privés

Pour les dossiers d'OPAH relevant d'un agrément de l'ANAH, le dépôt du dossier devra intervenir, au plus tard, dans l'année suivant l'obtention de l'agrément de l'ANAH. Passé ce délai, le dossier ne sera plus recevable.

Dans le cadre du Programme d'intérêt Général « Habiter Rénover », la Métropole Toulon Provence Méditerranée finance exclusivement les projets d'amélioration de logements privés ayant reçu un agrément de l'ANAH.
Le dépôt du dossier devra intervenir, au plus tard, dans l'année suivant l'obtention de l'agrément de l'ANAH. Passé ce délai, le dossier ne sera plus recevable.

ARTICLE 2 : LES PRINCIPES SPECIFIQUES REGISSANT LE FINANCEMENT

A/ Condition préalable à l'instruction du dossier et au financement

Pour le logement social public : pour toute instruction et obtention de financement, le bailleur devra déposer son dossier complet auprès du service Habitat dans le délai fixé par le présent règlement.
Cette instruction financière peut faire l'objet d'une présentation, dans le cadre du comité technique de suivi du PLH (cf. article 6 - A), réunissant les principaux partenaires du logement social, et permettant à l'ensemble des cofinanceurs d'appréhender la faisabilité financière et technique de l'opération.

Pour le logement conventionné privé : Pour toute instruction et obtention de financement le propriétaire bailleur privé ainsi que le propriétaire occupant ou le syndic de copropriété devra déposer son dossier complet, dans le délai fixé par le présent règlement, auprès du service Habitat de la Métropole par l'intermédiaire de l'équipe d'animation dédiée.

B/ La démarche « Logement Service Plus »

Face au phénomène de vieillissement de la population impactant l'ensemble du territoire et le besoin d'autonomie dans des logements adaptés pour les personnes handicapées, TPM accompagne la production de l'offre de logements adaptés.
Depuis le lancement de la démarche en 2012 « Logement Service Plus », le bilan est satisfaisant (près de la moitié de l'objectif de production a été atteint), les efforts de production sont donc poursuivis au titre d'une politique de droit commun. L'objectif porté est d'adapter à terme au moins 1.4 % du parc social présent et à venir.
Aujourd'hui, la Métropole élargie aujourd'hui son champ d'intervention et vient accompagner la production
de logement de qualité pour les personnes en perte d'autonomie. Ce label ouvre droit à un accompagnement financier spécifique de la Métropole dans le cadre du développement de l'offre de logement social en production neuve et en demande ponctuelle mais aussi dans le cadre de la réhabilitation d'ensemble d'un groupe social.

La Métropole et les communes prendront prioritairement en réservation l'ensemble des logements adaptés en UFR et PMR financés ; TPM et les communes assurant ainsi la dévolution du logement adapté au public concerné.

1/ Logement Service Plus pour la construction neuve de logement sociaux

Le label « Logement Service Plus » a été construit dans le cadre d'une meilleure prise en compte de ces problématiques. Il permet d'identifier deux types de logements en fonction du niveau d'adaptation atteint:

- **Label Service Plus TPM PMR** : des logements à destination de personnes souffrants de maladies affectant la mobilité et les personnes vieillissantes. Ces logements relèveront donc des typologies T1 bis, T2 et T3 maximum et devront bénéficier d'un ensoleillement minimum et d'une vue.

- **Label Service Plus TPM UFR** : des logements à destination de personnes en fauteuil roulant. Le label sera développé sur toutes les typologies, à compter du T2. Ils devront bénéficier d'un ensoleillement minimum et d'une vue.

2/ Logement Service Plus pour la réhabilitation et la demande ponctuelle

La pratique de cet exercice montre qu'en l'état ce label peine à s'inscrire dans des opérations d'amélioration de logements existants. Aussi, le service habitat propose certaines adaptations devant permettre la production de logements adaptés **uniquement de type PMR (logement famille / logements foyers)** dans le cadre de :

Type de demande		Types de travaux	Financement
Demande ponctuelle (logement famille)	demandes formulées par les locataires auprès de leurs bailleurs, voire d'opérations plus globales de réhabilitation	Les travaux ne doivent porter que sur le logement avec en point obligatoire le traitement de la salle de bains et des WC.	Forfait de 1000 euros/logement
Opération globale de réhabilitation (logement famille + foyer-logement)	Demandes formulées par le bailleur auprès de TPM	Les travaux doivent porter sur les parties communes et les logements. Dans le cadre de la demande de financement, le bailleur devra justifier d'un diagnostic social d'occupation identifiant le nombre de personnes âgées nécessitant les adaptations ou mutations, ainsi que la liste des travaux visés.	Forfait de 1 500 euros/logement

3/ Logement Service Plus pour le parc privé

Aujourd'hui, la Métropole TPM souhaite élargir son intervention et mieux accompagner la politique de maintien à domicile des personnes âgées en garantissant un niveau de qualité au cœur des périmètres d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
La Métropole accompagnera donc les propriétaires privés à atteindre le niveau de confort ainsi exigé par ce label.

Type de demande		Types de travaux	Financement
Demande ponctuelle	Demandes formulées par les propriétaires portées par les opérateurs dans le cadre des OPAH	Les travaux ne doivent porter que sur le logement avec en point obligatoire le traitement de la salle de bains et des WC.	Forfait de 1500 euros/logement

C/ Les fonds propres de l'opérateur en matière de logement social

La Métropole engagera son financement à la condition que l'opérateur social participe également au titre de ses fonds propres :

- à hauteur de **25 % minima** du montant de la subvention de base de la Métropole pour un programme de 0 à 50 logements ;
- à hauteur de **50 %** de la subvention de base de la Métropole pour un programme de 50 logements et +.

D/ La recherche de cofinancement en matière de logement social

Lors du dépôt du dossier, pour les opérations de logement social, l'opérateur devra justifier de la recherche active de cofinancement. Il devra se rapprocher en priorité des collecteurs pour obtenir leur participation et bénéficier de réservation de logements. Cette réservation constituera un élément déterminant au moment de l'instruction du dossier.
Les justificatifs devront être annexés au pré-bilan de l'opération et seront une condition de recevabilité du dossier.

E/ La garantie d'emprunt en matière de logement social

La Métropole, dans le cadre des compétences qui lui sont dévolues, accorde sa garantie d'emprunt aux opérations de logement social depuis le 1er janvier 2018 en substitution aux communes.
Les offres de prêt émises avant cette date ne peuvent pas bénéficier de cette garantie d'emprunt.

La hauteur de la garantie accordée privilégiée est de : 50%.
En contrepartie, **un droit de réservation de 10% sera appliqué**.

Catégories de prêts garantis :

- Les prêts destinés à la construction, l'acquisition-amélioration et/ ou la réhabilitation de logements sociaux inscrits à l'article 55 de la loi SRU ;
- Les prêts de haut bilan ;
- Les prêts de transfert de patrimoine ;
- Les prêts destinés à la réalisation de logement social dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;
- Les prêts destinés au réaménagement de la dette.

Toute autre nature de prêt sera soumise au cas par cas à l'examen de la commission d'octroi avant décision du bureau métropolitain.

Signature obligatoire d'une convention de garantie et de réservation : TPM et l'organisme, bénéficiaire du prêt, signeront une convention de garantie qui précisera les réservations de logements pour la Métropole sur l'opération et l'hypothèque prise sur le bien en cas de défaut de paiement du contractant.

F/ Caducité de la convention financière

Après signature de la convention financière et si dans un délai de quatre ans suivant la date de cette signature, l'opérateur n'a pas présenté les pièces demandées pour les versements financiers, la caducité de la convention financière intervient sur la base d'une attestation réalisée par le service Habitat et le retrait de la délibération afférente.

ARTICLE 3 : DROIT DE RESERVATION – DROIT DE PRIORITE

A/ Droit de réservation

La Métropole participe à la création de logements sociaux, en contrepartie :

Dans le cadre de la garantie d'emprunt, TPM bénéficiera d'un droit de réservation sur le programme social réalisé. : 10 **% des logements produits** seront destinés de droit à la Métropole.

Dans le cadre de son soutien au développement du logement social et conformément à l'article L 441-1 et R 441 – 5 du Code de la Construction et de l'Habitation, TPM bénéficie d'un droit de réservation : **5% des logements de l'opération subventionnée** seront destinés de droit à la Métropole.

Par ailleurs dans le cadre du développement d'une offre sociale adaptée au handicap et au vieillissement, TPM prend en réservation les logements produits et labélisés UFR. Les logements labélisés PMR seront pris en réservation en fonction de la quotité restant disponible. A défaut, la Métropole TPM souhaite disposer d'un droit de priorité pour les logements labellisés afin de garantir aux bailleurs sociaux l'affectation d'un public répondant aux spécificités du logement réalisé.

Une convention de réservation sera signée entre les parties sur ce droit de réservation.

B/ Droit de priorité lié aux opérations d'aménagement sur le territoire de la Métropole TPM

Dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement nécessitant des relogements, la Métropole négociera autant que de besoin avec le bailleur social pour disposer d'un droit de priorité lors de la première attribution du logement.

ARTICLE 4 : OPERATIONS NON ELIGIBLES

Sont exclus de la participation financière et de la garantie de la Métropole :

- Le logement en loyer intermédiaire produit en PIG.
- Les logements famille produits en Prêt Locatif Social.
- Les logements spécifiques réalisés non comptabilisés au titre de l'inventaire de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (article55).
- Les opérations financées dans le cadre des Programmes de Rénovation Urbaine sont l'objet d'une convention spécifique definancement.
- Les copropriétés en difficultés relevant d'une procédure légale.

ARTICLE 5 : MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

La participation financière de la Métropole se compose d'une subvention maximale de base qui peut être majorée et/ou minorée (cf. B de l'article 5) en fonction des options retenues au sein chaque projet et en fonction de l'équilibre financier de l'opération.

Pour le logement public, à l'instruction du dossier et à tout moment lors du contrôle financier, TPM se réserve le droit de :

- ne pas participer au financement de l'opération ;
- d'écrêter le montant de sa participation ;
- d'annuler celle-ci lorsqu'elle n'est pas indispensable à l'équilibre financier de l'opération.

Tout montant inférieur au financement que l'opération pourrait obtenir dans le cadre du présent règlement et proposé par le bailleur social sera validé par la commission d'octroi du Fonds d'Aide à l'Habitat et soumis à l'approbation du Bureau Métropolitain. Ce montant sera alors celui de la participation financière de la Métropole à l'exclusion de tout autre montant ou calcul.

Dans le cadre du PIG et des OPAH, le financement accordé par TPM est destiné aux propriétaires occupant et aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires de locaux décents pour les parties communes.
Pour les propriétaires occupant relevant du PIG, ils sont accompagnés financièrement dans la limite de l'objectif défini par la convention de l'ANAH.

A/ Base de la participation

En fonction de l'équilibre financier présenté de l'opération, les aides de TPM pourront être écrêtées voire annulées.

- **Le parc public**

Montant maximum de la participation financière de TPM en € par logement		
Développement du logement social familles	Construction neuve	PLAI : 3 000 € PLUS : 3 000 € T1 bis famille (35 m²) : 1500 € par logement avec un objectif annuel maximum de 50 logements par an
	Acquisition amélioration	PLAI : 3 000 € PLUS : 3 000 € Logement social communal : 7500 € dans la limite de dix par an
	Réhabilitation du parc public	Uniquement sur les logements labellisés Service Plus Réhabilitation 1 500 €
Soutien au développement du logement social spécifique	Construction neuve	3 000 €
	Acquisition amélioration	3 000 €
	Réhabilitation des foyers logement ou autres structures collectives dédiées aux personnes âgées et inscrites au titre de l'article 55	1 000 €

❖ **Le parc privé dans le cadre d'une OPAH**

INTERVENTIONS SOUTENUES	DESCRIPTION	MONTANT	PLAFOND	FORFAIT
Faciliter l'organisation des copropriétés				
Copropriétés	Réalisation d'un état descriptif de division			1 000 euros par logement
Renforcer la qualité des travaux				
Recours à la maîtrise d'œuvre	Sans condition de ressources pour les PO et les PB : copropriétés et / ou logement individuel	20% du montant de la maitrise d'œuvre	15 % du montant des travaux	
Travaux d'intérêt architectural	Ouverture prescrite dans le cadre de la restauration immobilière			4 000 euros par ouverture
	Interventions sur la façade comprenant la dissimulation des réseaux et la mise en place de menuiseries bois à meneaux. Travaux décrits au sein de la fiche ABF ou architecte conseil	30 % du montant des travaux	100 euros /m² de façade	
	Intervention sur la cage d'escalier comprenant la dissimulation des réseaux. Travaux prescrits et décrits au sein de la fiche ABF ou architecte conseil	30 % du montant des travaux	60 euros /m² de surface utile	
	Interventions au sein des logements sur des éléments d'ornementation ou d'architecture à préserver	25 euros par m² de surface utile	80 % du montant des travaux réalisés	
Améliorer la performance énergétique des immeubles				
Réalisation de travaux visant à améliorer la performance énergétique des immeubles pour les propriétaires occupants et bailleurs	La performance doit être égale à 35% de gain énergétique et/ ou atteindre l'étiquette énergétique C. A minima deux des postes suivants : toiture avec utilisation de matériaux bio-sourcés / menuiserie (double vitrage)/ chauffage /VMC dont hygrorèglable / Eau chaude sanitaire / parois (ITE ou ITI) / isolation des planchers situés au-dessus de locaux non chauffés	50 euros / m² de surface utile	4 000 euros par logement	
	Atteinte de l'étiquette énergétique A ou B avec 4 postes de travaux tels que décrits ci-dessus	100 euros / m² de surface utile	8 000 euros par logement	
Adaptation des immeubles et logements au vieillissement et au handicap				
Pose d'ascenseur	Si le logement comporte plus de trois étages ou plus de 6 logements	15 % du montant des travaux	150 euros / m² de surface utile	

Adaptation du logement	Mise en œuvre du label logement service plus parc privé. L'aide de la métropole est mobilisable lorsque le plafond de financement des aides des partenaires institutionnels n'est pas atteint			1 500 euros par logement
Renforcer l'occupation des centres anciens				
Prime sortie de vacance	La vacance doit être de plus d'un an			1 500 euros par logement
Prime de regroupement	Regroupement de logements de petites typologies permettant au logement créé de disposer d'une surface plus Habitable			1 500 euros par logement
Primo accession à la propriété	Destiné aux propriétaires occupants. Prêt bonifié de 30 000 euros pour favoriser la primo accession en centre ancien couplé avec la réalisation de travaux à l'intérieur du logement	Prêt mobilisé : 30 000 euros	Bonification pour MTPM maximale : 3 000 euros	
Améliorer la sécurité des immeubles				
Travaux de structure	Les travaux porteront sur les planchers, les murs porteurs et/ou poutres. Les travaux de sondage et de remise en état ne sont pas Finances	30 % du montant des travaux	150 euros / m² de surface utile	
Travaux de désamiantage				3 000 euros par logement
Travaux de traitement contre les insectes xylophages				1 000 euros par logement
Prime de sortie d'insalubrité	Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité en milieu occupé			1 500 euros par logement
Travaux réalisés à l'intérieur des logements				
	Travaux lourds Remise à niveau du logement hors travaux d'embellissement, de décoration et d'entretien courant pour les PO sans condition de ressources	15% du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile	
	Petits travaux pour les PO modestes et très modestes selon critères ANAH comprenant deux postes de travaux	15 % du montant des travaux	300 euros / m² de surface utile	

Propriétaire occupant	Subvention d'équilibre pour les PO très modestes L'aide de la métropole est mobilisable lorsque l'ensemble des aides des partenaires institutionnels est mobilisé sans écrêtement	2/3 du reste à charge	1 500 euros	
Propriétaire bailleur	Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer libre	15 % du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile avec un plancher obligatoire à atteindre de 250 euros par m² de surface utile	
	Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer conventionné intermédiaire, social ou très social	15 % du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile	
	Prime de réduction de loyer pour le conventionnement du logement en loyer en intermédiaire	% du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile	
	Prime de réduction de loyer pour le conventionnement du logement en loyer social et très social	20 % du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile	
	Prime pour conventionnement sans travaux en loyer conventionné social	Uniquement si logement décent et parties communes en bon état		2000 euros par logement
Travaux réalisés sur parties communes				
Travaux sur façades	dans le respect des prescriptions architecturales	30 % du montant des travaux	200 euros /m² de façades	
Travaux sur toitures / couverture / charpente	Elles comprendront systématiquement une isolation avec une résistance thermique supérieure à 5	30 % du montant des travaux	300 euros /m² de surface utile par logement et local professionnel	
Travaux au sein de la cage d'escalier	Les travaux de mise en sécurité et les travaux induits référents sont finançables	15 % du montant des travaux	200 euros /m² de surface utile par logement et local Professionnel	
Travaux spécifiques				
Travaux de traitement acoustiques	Financement de fenêtres insonorisantes Périmètres concernés : Toulon : place de l'Equerre (cf : carte jointe en annexe) La Seyne : place Lalk (cf. carte jointe en annexe)			500 euros par fenêtre

❖ **Le parc privé dans le cadre du PIG**

Propriétaire bailleur				
	Nature de l'intervention de TPM	**Nature du conventionnement** (LCS/LCTS exclusivement)	**Montant en euros**	**Observation**
Travaux lourds dont lutte contre insalubrité et indignité/sécurité/amélioration thermique[2]	Subvention **OU** Prêt (Aide compensatoire au conventionnement)	LCS et LCTS	5 000	Non cumulable avec le Prêt
			2 000	Montant acquitté par TPM auprès de l'organisme bancaire reversé mensuellement au propriétaire pendant 5 ans
	Prime à la réduction de loyer	LCS et LCTS	30 €/m² de SH	Cumulable avec la subvention ci-dessus
Efficacité énergétique	Subvention **OU** Prêt travaux	LCS et LCTS	2 000	Non cumulable avec le Prêt
			1 000	Montant acquitté par TPM auprès de l'organisme bancaire
Vacance structurelle	Prime	Réservé aux projets portant sur un conventionnement avec travaux	1 000	La vacance structurelle est définie par une absence d'occupation en tant que résidence principale établie sur la base du fichier fiscal référent
Conventionnement sans travaux	Prime	LCS et LCTS	2 000	Sous condition d'étiquette énergétique attestée par un diagnostic de moins d'un an et inférieure ou égale à D

Propriétaire occupant				
	Nature de l'intervention de TPM	**Catégorie de propriétaires**	**Montant en euros** (non cumulable par catégorie de travaux)	**Observation**
Travaux lourds dont lutte contre insalubrité et indignité/sécurité/amélioration thermique	Subvention	PO modestes	2 000	
		PO très modestes	1 000	
Autonomie		PO modestes	400	Un nombre maximum de 60 dossiers par an
		PO très modestes		
Précarité énergétique		PO modestes	1 000	
		PO très modestes	500	

[2] La prime de travaux lourds n'est pas cumulable avec la prime d'efficacité énergétique

B/ Modulations de la participation

1.Majorations

- *Pour les opérations de logement social publiques*

La participation de base sera majorée dans le cas de réalisation de logements labélisés Logement Service Plus (UFR/PMR) suivant le tableau ci-après :

Majoration maximum en € par logement		
Développement du logement social familles	Construction neuve	UFR:2000€ PMR:1000€
	Acquisition amélioration	UFR:2000€ PMR:1000€
Amélioration du parc immobilier bâti - famille	Demande ponctuelle	PMR : 1 000€
Soutien au développement du logement social spécifique	Construction neuve	UFR:2000€ PMR:1000€
	Acquisition amélioration	UFR : 2000 € PMR : 1 000 €
	Réhabilitation	UFR : 2000 € PMR : 1 000 €

- *Pour les opérations portant sur le parc privé*

Dans le cadre des OPAH ou du PIG, la participation de base sera majorée dans le cas de réalisation de logements labélisés Logement Service Plus **en personne à mobilité réduite** (PMR) suivant le tableau ci-après :

Type de demande		Types de travaux	Financement
Demande ponctuelle	demandes formulées par les propriétaires portées par les opérateurs dans le cadre des OPAH	Les travaux ne doivent porter que sur le logement avec en point obligatoire le traitement de la salle de bains et des WC.	Forfait de 1500 euros/logement

2.Minorations

- *Pour les opérations de logement social publiques*

L'intégralité du financement de la Métropole ne sera pas acquise systématiquement et procédera de l'équilibre financier de l'opération et de l'instruction du dossier dans le cadre du comité technique du PLH. Ce financement pourra être minoré :

❖ Au prorata de la baisse globale du coût de l'opération à prestation équivalente au

regard du montant stipulé dans l'estimation de l'opération porté au bilan financier de l'agrément. Cette minoration intervient de plein droit sur la base du décompte général et définitif présenté par l'opérateur au moment du versement du solde de l'opération.

❖ en cas de non réalisation de la clause d'insertion ou des objectifs fixés initialement par celle-ci, une minoration du montant de la subvention interviendra à hauteur de 5% ;

❖ Pour le logement public, à l'instruction du dossier et à tout moment lors du contrôle financier, TPM se réserve le droit de : ne pas participer au financement de l'opération, d'écrêter le montant de sa participation ou d'annuler celle-ci lorsqu'elle n'est pas indispensable à l'équilibre financier de l'opération ;

❖ Pour le logement public, le défaut d'attestation de la performance énergétique du logement ou du programme entrainera une minoration du montant de la participation financière de TPM d'un montant maximum de 5%. Cette minoration interviendra au moment du paiement du solde de la subvention.

- *Pour les opérations portant sur le parc privé*

L'intégralité du financement de la Métropole ne sera pas acquise systématiquement et pourra être minoré :

- Au prorata de la baisse globale du coût de l'opération au regard du montant stipulé dans l'estimation de l'opération ;
- Dans le cadre du PIG, la participation financière de TPM en direction des propriétaires occupants souhaitant réalisant des travaux d'adaptation du logement sera octroyée si celle-ci est indispensable à l'équilibre financier de l'opération et après la mobilisation de l'ensemble des cofinanceurs.

C/ Appel à projet et concours

Dans le cadre des opérations issues d'appel à projet ou de concours, le montant financier accordé par la Métropole dans le cadre du présent règlement ne pourra pas être augmenté à cette occasion.
Les Fonds de concours accordés par TPM ne sont pas cumulables avec les subventions inscrites au titre du Fonds d'Aide à l'Habitat.

Tout montant inférieur au financement que l'opération pourrait obtenir dans le cadre du présent règlement et proposé par le bailleur social ou l'opérateur dans le cadre de sa proposition sera validé par la commission d'octroi du Fonds d'Aide à l'Habitat et soumis à l'approbation du Bureau Métropolitain.
Ce montant sera alors celui de la participation financière de la Métropole à l'exclusion de tout autre montant ou calcul.

ARTICLE 6 : COMPOSITION ET COMPETENCES DES COMMISSIONS

A/ Les commissions consultatives

1. Le comité de suivi technique du PLH

Dans le cadre de la nouvelle gouvernance et animation du PLH, le comité technique est la nouvelle instance au sein de laquelle l'instruction financière du dossier est présentée. TPM et ses partenaires institutionnels souhaitent examiner l'équilibre financier des opérations de logement social publiques de manière partenariale. Les modalités de fonctionnement de ce comité seront définies en son sein.
La Métropole fait de cette instruction partenariale une condition préalable à son financement.

A travers cette instance, la Métropole vise :

- A ajuster au mieux le montant final alloué pour chaque opération ;
- A optimiser de manière partenariale, le financement des opérations complexes.

Piloté par TPM, ce comité regroupe les principaux financeurs du logement social, à savoir : la DDTM, le Conseil Départemental du Var, le Conseil Régional PACA, la commune sur laquelle porte l'opération, la Défense, la Caisse des Dépôts, Action Logement et tout autre partenaire qui pourrait être opportun d'associer. Ce comité se réunit trimestriellement.
A chaque réunion, il a pour objectif de :

- examiner les projets de programmation annuelle
- analyser l'équilibre financier des opérations déposées en DDTM ;
- rendre un avis partagé sous réserve des décisions définitives des différents partenaires sur le montant des aides accordées.

2. La commission Politique de la Ville et Equilibre Social de l'Habitat

Toute modification du présent règlement sera présentée en commission politique de la ville et équilibre social de l'habitat ; par ailleurs, un bilan annuel du bon déroulement de l'application de ce règlement et des aides octroyées est y présenté annuellement.

B/ La commission d'octroi des aides liées à l'habitat

La composition de la commission

Elle est constituée au maximum du Président de la Commission Politique de La Ville et Equilibre Social de l'Habitat ou de son représentant et de trois membres de cette commission.

1. Les missions de la commission

- Se prononcer sur les aides à octroyer aux opérations d'habitat publiques et privées sur le territoire de la Métropole après avis du comité technique du PLH et sur proposition du service Habitat de TPM, en fonction des éléments fournis et notamment du coût de l'opération comparé aux opérations similaires réalisées sur la commune et sur TPM antérieurement.
- Se prononcer sur les garanties d'emprunt accordées par la Métropole ;
- Etre le garant de la bonne application du règlement ;
- Proposer au Bureau Métropolitain d'allouer le montant de l'aide financière la plus adaptée au projet présenté et /ou d'apporter sa garantie ;
- Veiller au respect de l'enveloppe financière annuelle allouée aux aides liées à l'habitat ;
- Veiller à l'application du droit de réservation de TPM notamment de prendre en réservation propre prioritairement les logements adaptés UFR et/ou PMR réalisés dans le cadre de l'opération ;
- Veiller au droit de priorité lié aux opérations d'aménagement de TPM nécessitant un relogement ;
- Veiller à l'application du règlement de labélisation des logements sociaux adaptés et sur proposition du service instructeur ;
- Proposer toutes mesures aux maîtres d'ouvrage permettant d'optimiser la réalisation de leurs missions à l'issue de la commission.

2. Le fonctionnement de la commission

Elle se réunit autant que de besoin. Un compte rendu est rédigé à l'issue de chaque réunion et signé par au moins un des membres de la commission d'octroi.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DEPOT DU DOSSIER ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

A/ Conditions de dépôt

1. Pour les opérations de logement social

- Le pétitionnaire dispose d'un délai de deux ans à compter de la date de l'agrément accordé par l'Etat, sauf en cas d'opération réalisé par tranche, pour déposer un dossier déclaré complet par le service Habitat de la Métropole.
- Seuls les cas de force majeure laissés à l'appréciation de la commission d'octroi des aides liées à l'habitat pourront faire l'objet d'un accord en vue d'un dépôt plus tardif.
- Une lettre explicative devra être adressée au service Habitat avant la date butoir en précisant les problèmes rencontrés.

Toute opération commencée sans dépôt du dossier complet à TPM ne sera pas financée.

2. Pour les dossiers de réhabilitation du parc privé

- Le propriétaire ou l'opérateur d'animation dispose d'un délai d'un an à compter de l'obtention de l'agrément de l'ANAH pour déposer le dossier complet au service habitat ;
- La réhabilitation d'un bien est subventionnable une fois par période de 10 ans et par type de travaux à l'exception des opérations de petits travaux pour les propriétaires occupants modestes et très modestes selon critères ANAH réalisées dans le cadre d'une opération programmée de l'Habitat.
- Un seul dossier par propriétaire occupant sera accepté pour un même type de travaux, aucun avenant ne sera possible ;
- Les travaux doivent être clôturés dans un délai maximum de quatre ans, à compte de la date de la délibération acceptant la demande de subvention. Une prorogation d'une année pourra être exceptionnellement accordée après avis de la commission d'octroi..
- Seuls les logements qui répondent après travaux aux normes de décence, telles que définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002, pourront bénéficier de subventions pour des travaux sur parties privatives et/ou sur leur quote-part de travaux sur parties communes.
- Aucune subvention ne pourra être attribuée sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de péril, d'un arrêté sur les équipements collectifs ou d'un arrêté d'insalubrité prescrivant des travaux sur les parties communes.
- Ne sont pas subventionnables les projets portant sur des biens appartenant à l'Etat, une collectivité publique ou tout organisme ayant vocation à réaliser du logement social.
- L'attention des pétitionnaires est appelée sur la présence d'espèces protégés ; il est possible de solliciter l'expertise de la Ligue de Protection des Oiseaux pour affiner le repérage, identifier les sites de nidation à préserver et le cas échéant positionner les nichoirs de substitution.

B/ Convention financière et convention de garantie d'emprunt

Tout dossier de demande de financement ou de garantie d'emprunt est soumis à l'examen et à l'accord de la commission d'octroi. Ce dossier fait ensuite l'objet d'un examen en bureau métropolitain. Seule la notification par la Métropole de la convention signée entre les deux parties ou de la décision de garantie d'emprunt vaut réservation de subvention ou accord sur la garantie.

C / Conditions de versement

- *Pour les opérations de logement social publiques*

Pour l'ensemble des interventions concernant le logement social, le versement de la subvention obtenue interviendra si :

1. Le dossier transmis est complet au service Habitat de TPM;
2. La commission d'octroi et le bureau métropolitain ont émis un avis favorable
3. La signature de la convention d'octroi entre le bailleur et TPM déterminant les conditions de financement de l'opération est intervenue et que la convention de réservation est soit annexée à la décision de financement ou fait l'objet d'une convention spécifique ;
4. Les modalités de versement de la participation financière de la Métropole sont définies au sein de la convention d'octroi annexée à la décision prise en Bureau métropolitain.

- *Pour les opérations de logement social publiques*

Pour les opérations de logements privés, le versement de la subvention interviendra si

1. Le dossier transmis est complet au service Habitat de TPM;
2. La commission d'octroi et le bureau métropolitain ont émis un avis favorable ;
3. La signature de la convention de participation financière entre les propriétaires et TPM déterminant les conditions de financement de l'opération a été signée par les parties ;
4. L'ensemble des pièces justificatives référencées dans la convention auront été adressés au service Habitat (factures portant la mention acquittées).

Le montant de la subvention est versé en principe en une seule fois dans un délai maximum de quatre ans à compter de la date du dépôt du dossier au service habitat. Toutefois, un acompte pourra être demandé lors du dépôt du dossier par l'équipe opérationnelle, la convention financière détaillera alors les modalités de l'acompte.
Le non-respect d'une des clauses du règlement entraine l'annulation de la totalité des subventions allouées.

ARTICLE 8 : DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT[redacted]

Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le conseil métropolitain.

Le présent règlement comporte quatre fiches dénommées ci-après :

Fiche 1 : Développement du logement social – familles
Fiche 2 : Développement du logement social spécifique
Fiche 3: Amélioration du parc immobilier bâti privé (OPAH – PIG)
Fiche 4 : Labels Logement Service Plus

- parc public en construction neuve
- parc public en réhabilitation + demande ponctuelle
- parc privé



TPM

FICHES HABITAT

Fiche 1 : Développement du logement social - familles

A/ En construction neuve

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention : Le pétitionnaire devra être obligatoirement:
  - un bailleur social;
  - une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
  - une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
  - Une commune ou son Centre Communal d'Actions Sociales.

- Caractéristiques du programme de logements :

Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de TPM (cf. articles 1 et 2 du présent règlement) notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements et la production de logements labélisés « Logement Service Plus ».

- Clause d'insertion sociale :

Procédure à suivre

Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.

A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :

- un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositions sociales,
- un estimatif lot par lot.

En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

Documents obligatoires à fournir

- au dépôt du dossier : le maître d'ouvrage fournit au service habitat une attestation certifiant l'intégration de cetteclause,
- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maîtred'ouvragedélégué et le facilitateur dans laquelle seront précisées notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale ;
- au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...)

Ces documents conditionnent le versement de la subvention.

- Performance énergétique :

L'exigence doit être conforme aux textes en vigueur au moment de la demande de financement déposée à la Métropole. Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme.

Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population.

Pour les logements adaptés PMR et/ou UFR, une copie du courrier signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette majoration de subvention sera versée au solde de l'opération.

2. Montant de la subvention

Montant de la participation financière de TPM en € par logement		
Développement du logement social familles	Construction neuve	PLAI:3000€ PLUS:3000€

Le montant de la participation financière de TPM pourra être modulé (cf. article 5).

3. Droit de réservation

Ce droit sera précisé dans le cadre de la convention de réservation établie entre le bailleur et la Métropole TPM.

Pour les logements adaptés échappant à la réservation de la Métropole, cette dernière sollicitera la commune où se situe l'opération pour les prendre sur son propre contingent.

4. Pièces du dossier de demande de subvention (voir synthèse ci-dessous)

5. Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier par la commission d'octroi habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant maximal de la subvention. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

B/ En acquisition-amélioration

L'acquisition-amélioration consiste en un achat d'un bien d'un ou de plusieurs logements et comportant un programme de travaux et de leur qualification en logement social.

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention

Le pétitionnaire devra être obligatoirement :

- un bailleur social;
- une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
- une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;

une commune ou son Centre Communal d'Actions Sociales.

- Caractéristiques du programme de logements

Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de la Métropole (cf. articles 1 et 2 du présent document) notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements.

- Clause d'insertion sociale recommandée

Procédure à suivre

Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.

A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :

- au dépôt du dossier : le maître d'ouvrage fournit au service habitat une attestation certifiant l'intégration de cette clause,
- un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositions sociales,
- un estimatif lot par lot.

En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera

l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

Documents obligatoires à fournir

- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle seront précisées notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale;
- au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...).

- Performance énergétique :

Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme. L'étiquette énergétique exigée par TPM est une consommation énergétique de catégorie C soit comprise entre 91 et 150 kwhEP/m²/an.

- Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population

Pour les logements adaptés PMR et/ou UFR, une copie du courrier signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette majoration de subvention sera versée au solde de l'opération.

2. Montant de la subvention

Montant de la participation financière de TPM en € par logement		
Développement du logement social familles	Acquisition amélioration	PLAI:3000€ PLUS:3000€

Le montant de la participation financière de TPM pourra être modulé (cf. article 5)

3. Droit de réservation

Ce droit sera précisé dans le cadre de la convention de réservation établie entre le bailleur et la Métropole TPM.

Pour les logements adaptés échappant à la réservation de la Métropole, cette dernière sollicitera la commune où se situe l'opération pour les prendre sur son contingent.

4. Pièces du dossier de demande de subvention (voir synthèse ci-dessous)

5. Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

C/ En réhabilitation dans le cadre du label Logement Service Plus réhabilitation

La Métropole Toulon Provence Méditerranée ne finance pas la réhabilitation du logement social public néanmoins dans le cadre de sa politique en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, elle soutient l'adaptation du logement.

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention

Le pétitionnaire devra être obligatoirement :

- un bailleur social;
- une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
- une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- une commune ou son Centre Communal d'Actions Sociales

- Caractéristiques du logement

Le logement devra répondre aux exigences du label Service Plus réhabilitation tel que défini au sein de la fiche 5 du présent règlement.

- Clause d'insertion sociale : sans objet

- Performance énergétique : sans objet

- Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population

Pour les logements adaptés PMR une copie du courrier signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette subvention sera versée sur présentation du décompte général et définitif établi par le bailleur social et contresignée par le service comptable de l'organisme.

2. Montant de la subvention

Opération globale de réhabilitation (logement famille + foyer-logement)	Demandes formulées par le bailleur auprès de TPM	Les travaux doivent porter sur les parties communes et les logements. Dans le cadre de la demande de financement, le bailleur devra justifier d'un diagnostic social d'occupation identifiant le nombre de personnes âgées nécessitant les adaptations ou mutations, ainsi que la liste des travaux visés.	Forfait de 1 500 euros/logement

3. Droit de réservation : sans objet

4. Pièces du dossier de demande de subvention (voir synthèse ci-dessous)

5. Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

SYNTHESE

1. TABLEAU RECAPITULATIF DE LA FICHE 1

FICHE 1 Développement du logement social familles	Base de la participation en € par logement	Majoration de la subvention par logement	Minoration	Délai de dépôt du dossier réputé complet par TPM	Durée de versement maximale	Droit de réservation de TPM	Clause d'insertion sociale
Construction neuve	PLAI : 3 000 € PLUS : 3000 €	UFR : 2000€ PMR : 1000€	Cf. article 5	2 ans à partir de la date d'agrément sauf recours et construction par tranche	6 ans	5% du programme portant prioritairement sur les logements labellisés UFR/PMR	Obligatoire
Acquisition amélioration	PLAI : 3000€ PLUS : 3000€ Logement social communal : 7 500 €	UFR : 2000€ PMR : 1000€					Recommandée
Réhabilitation	1 000 €	Demande ponctuelle pour PMR : 1 000€	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
	1 500 €	Demande globale pour les logements du groupe social occupés par des personnes handicapées ou âgées et nécessitant une adaptation spécifique de leur logement PMR : 1 500 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

2. PIECES A FOURNIR

a. Formulaire retiré auprès du service instructeur de TPM dûment rempli, daté et signé,
b. Bilan prévisionnel del'opération,
c. Agrément de l'Etat,
d. Plan de situation et Plan cadastral
e. Plan de masse (document de l'autorisation d'urbanisme),
f. Insertion dans le site (document de l'autorisation d'urbanisme),
g. Plan des façades (document de l'autorisation d'urbanisme),
h. Note explicative faisant apparaitre :
- surface de plancher construite déclarée lors de l'autorisation de construire,
- nombre de logements et typologie,
- surface des logements et plan intérieur (en fonction de la typologie),
- repérage des logements labélisés UFR/PMR (typologie – plan intérieur – N° de logement et étage),
- caractéristiques du mode de chauffage envisagé,
- synthèse de l'avancement du projet et planning des travaux avec date prévisionnelle de livraison,
- montant loyer et catégories de financement,

i. Arrêté d'autorisation d'urbanisme,
j. Convention de partenariat clause d'insertion,
k. Convention de réservation au profit d'Action Logement,
l. Justificatif de l'ensemble des demandes de financement et éventuellement les décisions d'attribution,
m. Attestation d'engagement de démarrer les travaux dans les 24 mois suivants l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,
n. Lettre d'engagement sur le droit réservataire au profit de la Métropole,
o. Projet de convention de réservation des logements
p. Tableau récapitulatif des droits réservataires de l'ensemble des co-financeurs,
q. Pour les logements labélisés, le bailleur devra fournir le cahier des charges complété par ses soins et répondre à la visite de labélisation conduite par TPM. Dans le cadre d'une labélisation de logements existants, le bailleur devra fournir un diagnostic social d'occupation identifiant le nombre de personnes âgées dont le logement nécessite des travaux d'adaptation ou une mutation. Les travaux réalisés devront répondre aux exigences du logement label service plus réhabilitation – le logement sera répondre à la visite de labélisation conduite par TPM. Un décompte général et définitif des travaux exécutés devra être présenté.

Fiche 2 : Développement du logement social spécifique

A/ La construction neuve du logement social spécifique

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention

Le pétitionnaire devra être obligatoirement :

- un bailleur social;
- une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
- une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- une commune ou son centre d'actions communales et sociales

- Caractéristiques du programme de logements

Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de la Métropole (cf. article 1 et 2) notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements.

- Clause d'insertion sociale

Procédure à suivre

Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.

A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :

- un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositionssociales,
- un estimatif lot par lot.

En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

Documents obligatoires à fournir

- au dépôt du dossier : le maître d'ouvrage fournit au service habitat une attestation certifiant l'intégration de cette clause,
- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle sera précisé notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale ;
- au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...).

Ces documents conditionnent le versement de la subvention.

- Performance énergétique : Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme. L'étiquette énergétique exigée par TPM est une consommation énergétique de catégorie C soit comprise entre 91 et 150 kwhEP/m²/an.

- Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population : Pour les logements adaptés PMR, une copie du courrier signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette majoration de subvention sera versée au solde de l'opération.

2. Modalités administratives et financières

- Le montant de participation est de 3 000 € par logement.
- Pièces du dossier de demande de subvention (voir liste dans la synthèse ci-après)
- Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

B/ L'acquisition-amélioration du logement social spécifique

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention
  Le pétitionnaire devra être obligatoirement :
  - un bailleur social;
  - une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
  - une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et logement social
  - une commune ou son centre d'actions communales et sociales

- Composition du programme de logements
  Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de TPM (cf. articles 1 et 2 présent document) notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements. Dans le cadre de la réhabilitation, le logement devra répondre aux exigences du label Service Plus réhabilitation tel que défini au sein de la fiche 5 du présent règlement.

- Clause d'insertion sociale
  Procédure à suivre
  Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.
  A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :
  - un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositions sociales,
  - un estimatif lot par lot.

  En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

Documents obligatoires à fournir

- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle sera précisé notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale ;
- au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...).
  Ces documents conditionnent le versement de la subvention.

- **Performance énergétique** : Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme. L'étiquette énergétique exigée par TPM est une consommation énergétique de catégorie C soit comprise entre 91 et 150 kwhEP/m²/an.

- **Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population** : La Métropole finance la labellisation du logement neuf et l'adaptation du logement public en réhabilitation selon le label Service Plus Réhabilitation sous réserve que le programme relève de l'article 55 de la loi SRU. L'attestation signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette majoration de subvention sera versée au solde de l'opération.

2. Modalités administratives et financières

- Pièces du dossier de demande de subvention (voir liste ci-après en synthèse)

- Contenu de la convention de participation de travaux
  Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau communautaire qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

SYNTHESE

1. TABLEAU RECAPITULATIF DE LA FICHE 2

FICHE 2 Soutien au développement du logement social spécifique		Montant maximum de la participation financière de TPM en € par logement	Majoration de la subvention de TPM pour logements labellisés en € par logement		Délai de dépôt du dossier	Durée de versement maximum	Droit de réservation de TPM	Clause d'insertion sociale
Soutien au développement du logement social spécifique	En construction neuve	3 000€	UFR 2 000	PMR 1 000	2 ans	6 ans	Sans objet	obligatoire
	En acquisition amélioration	3 000 €						
	Réhabilitation en projet global	Sans objet	Sans objet	PMR Labélisation Service Plus réhabilitation 1 500 €	1 an	Au minimum : 1 an Au maximum : 4 ans	Sans objet	Sans objet

2. PIECES A FOUNIR

- Formulaire retiré auprès du service instructeur de TPM dûment rempli, daté et signé,
- Bilan prévisionnel de l'opération,
- Agrément de l'Etat
- Plan de situation et Plan cadastral
- Plan de masse,
- Plan des façades réhabilitées,
- Note explicative faisant apparaitre :
  - surface de plancher existante et modifications éventuelles,
  - nombre de logements à réhabiliter et typologie,
  - surface des logements et plan intérieur (en fonction de la typologie),
  - repérage des logements labélisés PMR (typologie – plan intérieur – N° de logement et étage) et les travaux envisagés,
  - caractéristiques du mode de chauffage envisagé dans le cadre de la réhabilitation,
  - synthèse de l'avancement du projet et planning des travaux avec date prévisionnelle d'achèvement des travaux,
  - montant loyer avant et après réhabilitation,
- Arrêté d'autorisation d'urbanisme si nécessaire,
- La convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle sera précisé notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale,
- Justificatif de l'ensemble des demandes de financement et éventuellement les décisions d'attribution,
- Attestation d'engagement de démarrer les travaux dans les 24 mois suivants l'obtention de l'autorisation d'urbanisme
- Décompte général et définitif des travaux d'adaptation réalisé par le bailleur social et certifié par le service comptable de l'organisme.

Fiche 3 : Amélioration du parc immobilier bâti privé (OPAH-RU – PIG)

La Métropole instruit les demandes de subvention dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) 2017/2021 porté par TPM et des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

A/ Réhabilitation du parc privé bâti dans le cadre d'une OPAH-RU

- ✓ Qualité du bénéficiaire de la subvention
- ✓ travaux dans le logement

Qualité du bénéficiaire de la subvention : le pétitionnaire devra être obligatoirement un propriétaire bailleur ou un propriétaire occupant dans la mesure où :
Son logement ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril, d'un arrêté sur les équipements collectifs ou d'un arrêté d'insalubrité ;
Son logement répond aux normes de décence après travaux, telles que définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
Son logement ou son bien est situé au sein du périmètre opérationnel de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat co-signée par la Métropole et la commune.

Recevabilité des bénéficiaires : Les propriétaires bailleurs d'un logement concerné par des travaux dès lors qu'ils s'engagent à louer leur logement à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 9 ans à compter de la date de première mise en location.
Les propriétaires occupants d'un logement concerné par des travaux dès lors qu'ils s'engagent à habiter leur logement à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 9 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

En cas de rupture des engagements du propriétaire :

Toute rupture d'engagements déclinés dans la convention conclue avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée et le propriétaire entrainera une demande de remboursement des subventions octroyées. Les modalités de remboursement seront définies au sein de la convention financière à intervenir.
Par ailleurs, aucun remboursement de subvention ne sera demandé dans les hypothèses suivantes :

Pour les propriétaires bailleurs :

- reprise par le nouveau propriétaire, lors de transfert de propriété, des engagements souscrits.

Pour les propriétaires occupants :

- mutation professionnelle,
- divorce ou décès du conjoint,
- naissance entraînant la sur-occupation dans le logement,
- reprise des engagements souscrits par le nouveau propriétaire.

Le demandeur s'engage à aviser par écrit la Métropole Toulon Provence Méditerranée, après le dépôt du dossier et jusqu'à l'échéance de la durée des engagements, de toute mutation ou modification qui pourrait être apportée aux conditions d'occupation des logements subventionnés. La Métropole se réserve le droit à tout moment pendant la durée concernée de solliciter auprès du propriétaire copie de sa taxe foncière ou tout autre document attestant du respect des engagements décrits ci-dessus.

✓ **Travaux sur les parties communes**

Tout propriétaire participant aux travaux sur les parties communes d'un immeuble est subventionnable dans la mesure où son local ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril et réons aux normes de décence.

Pièces obligatoires constitutives du dossier de subvention :

- Formulaire du service instructeur de TPM dûment rempli daté et signé ;
- L'attestation « efficacité énergétique et maîtrise des charges » complétée et signée ;
- Une copie de l'attestation notariée de propriété de moins de 3 mois, ou une copie de l'acte de propriété accompagnée d'une copie du dernier avis d'imposition de la taxe foncière ;
- Une copie des devis détaillés mentionnant les quantités et les prix unitaires de l'ensemble des travaux envisagés;
- Une copie du RIB du bénéficiaire.

En cas de travaux sur logement :
- Les plans du logement avant et après travaux en cas de travaux intérieurs entraînant la recomposition du logement;
- L'engagement à occuper ou à louer le logement.

En cas de travaux sur parties communes :
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- Le procès-verbal d'assemblée générale votant les travaux et l'attestation du syndic mentionnantla quote- part de travaux de chaque copropriétaire.

En cas d'engagements particuliers :
Selon les engagements pris par le demandeur, le dossier de demande de subvention pourra comprendre:
- L'engagement « prime performance énergétique » complété et signé.
- L'engagement « prime qualité architecturale » complété et signé.

Le dossier est réputé complet à réception de l'ensemble de ces pièces.

▪ Pièces constitutives du dossier de demande de paiement :

Le paiement des subventions s'effectuera sur présentation des justificatifs d'achèvement des travaux, des factures acquittées ou portant la mention « acquittée », des baux signés suivant les mêmes conditions que pour l'attribution des aides de l'ANAH

▪ Modalités de versement de la subvention (cf. article 7 C) :

La subvention sera versée en une seule fois pour un montant égal ou inférieur à 15 000 €.
Toutefois, un acompte pourra être demandé lors du dépôt du dossier par l'équipe opérationnelle, la convention financière détaillera alors les modalités de l'acompte.
D'une manière générale l'ensemble des aides détaillées ci-après ne pourra représenter plus de 80 % du montant des travaux réalisés par les propriétaires – toute exception fait l'objet d'une précision spécifique au sein de la présente fiche.
Le non-respect d'une des clauses du règlement entraine l'annulation de la totalité des subventions allouées.

SYNTHESE

Il est à préciser que les subventions mentionnées ci-dessous représentent un montant maximum.

1) LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONABLES DE LA FICHE 3

Concernant la commune de Toulon et au regard de l'extension de son périmètre d'OPAH sur le quartier de la gare, le présent règlement définit que les subventions, au titres des travaux sur ascenseurs et façades sont réservées aux copropriétés dont la déclaration d'achèvement des travaux est antérieure à 1960.

Les travaux finançables dans le cadre du présent règlement ont pour objectif d'intervenir sur l'ensemble des postes de travaux nécessaires pour une réhabilitation complète et efficace des logements et immeubles des périmètres concernés.

❖ **Faciliter l'organisation des copropriétés**

Etat descriptif de division

La réalisation d'un état descriptif de division peut être financée par la Métropole sur la base d'un forfait de 1 000 euros par logement. L'état descriptif de division de l'immeuble devra être joint à la demande de paiement.

❖ **Renforcer la qualité des travaux**

Le renforcement de la qualité des travaux réalisé passe par le financement du recours à la maîtrise d'œuvre et la prise en compte des projets intégrant une qualité architecturale accrue. Les subventions s'appliquent si le propriétaire s'engage à réaliser l'ensemble des travaux définis par la fiche conseil de mise en valeur du patrimoine établie par l'équipe d'animation. Une fiche patrimoine peut être élaborée par l'équipe d'animation afin de recenser les éléments patrimoniaux remarquables d'un immeuble, d'une cage d'escalier ou d'un logement. D'une manière générale, la réalisation de ces travaux est sollicitée par l'architecte-conseil ou demandée au sein de la fiche établie par l'Architecte des Bâtiments de France. Les travaux nécessaires à la préservation de ces éléments remarquables pourront être subventionnés.
Il en est de même pour les ouvertures sur façades prescrites dans le cadre de la Restauration Immobilière suite à des curetages.

Recours à la maîtrise d'œuvre

La subvention est accordée sans condition de ressources que le propriétaire soit occupant ou bailleur. La nature des travaux peut porter sur le logement ou les parties communes.
Le montant de la subvention octroyée est calculé sur la base de 20% du coût de la maîtrise d'œuvre plafonnée à 15

% du montant des travaux.

Travaux d'intérêt architectural

- La création d'ouvertures (baies vitrées) prescrites dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique de restauration immobilière sera financée dans le cadre d'un forfait de 4 000 euros par ouvertures créées.
- Les travaux d'intérêt architectural portant sur les façades comprennent notamment la dissimulation des réseaux et/ ou la mise en place de menuiseries bois à meneaux. L'ensemble des travaux prescrits est financé sur la base de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 100 euros par mètre carré de façade.
- Les travaux d'intérêt architectural portant sur la cage d'escaliers comprennent la dissimulation des réseaux. L'ensemble des travaux prescrits est financé sur la base de 30 % des travaux réalisés plafonné à 60 euros par mètre carré de surface utile.
- L'intervention au sein des logements destinés à accroitre la qualité architecturale de l'immeuble et portant sur des éléments d'ornementation à préserver peut ouvrir droit à une participation financière dans la limite de 25 euros par mètre carré de surface utile plafonné à 80 % du montant des travaux réalisés.

❖ **Améliorer la performance énergétique des immeubles**

Le financement d'amélioration de la performance énergétique des logements est accordé aux propriétaires occupant et propriétaires bailleurs.
Pour bénéficier de financement la performance doit être égale à 35 % de gain énergétique et / ou le logement doit atteindre l'étiquette énergétique C.

A minima les travaux doivent portés sur deux des postes suivants : toiture avec utilisation de matériaux bio-sourcés ; menuiseries; chauffage : VMC hygroréglable; eau chaude sanitaires; parois (ITE ou ITI); isolation des planchers situés au-dessus de locaux non chauffés.

Le montant de financement accordé est de 50 euros par mètre carré de surface utile plafonné à 4 000 euros.

Lorsque quatre des postes de travaux énumérés ci-dessus sont réalisés et que l'étiquette énergétique A ou B est atteinte, le financement accordé est alors de 100 euros par mètre carré de surface utile plafonné à 8000 euros.

❖ **Adaptation des immeubles et logements au vieillissement et au handicap**

Les travaux à réaliser porte essentiellement sur la création d'un ascenseur et / ou l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement selon le label porté par la Métropole « Logement Service Plus » Réhabilitation tel que décrit au sein de la fiche 5 du présent règlement.

Pose d'un ascenseur :
L'attention des partenaires institutionnels a été alertée sur la nécessaire maîtrise des charges locatives inhérentes à toute opération de réhabilitation d'envergure. Dans ce cadre, la Métropole accepte de financer la création d'un ascenseur au sein d'un immeuble lorsque celui-ci est supérieur à trois étages ou qu'il comporte au moins 6 logements.
Le montant des travaux subventionnables est de 15% du montant des travails plafonnés à 150 euros par mètre carré de surface utile.

Adaptation du logement au vieillissement et au handicap :
L'aide de la métropole est mobilisable lorsque le plafond de financement des aides des partenaires institutionnels n'est pas atteint. Le montant est un forfait de 1 500 euros par logement.

❖ **Renforcer l'occupation des centres anciens**

L'occupation des centres anciens doit être renforcée pour permettre une plus grande mixité sociale. Les aides de la Métropole s'axent dans ce cadre sur le soutien à la remise sur le marché d'un logement vacant, sur le regroupement de logements permettant de disposer de logements aux surfaces plus généreuses et à une composition familiale plus diversifiée mais aussi sur un financement spécifique permettant de soutenir le retour de la primo accession en centre ancien par le biais d'un prêt bonifié par la collectivité.

Prime de sortie de vacance

La vacance du logement doit être strictement supérieure à un an. Dans ce cas, le propriétaire bailleur peut alors bénéficier d'une prime de sortie de vacance de 1 500 euros par logement.

Prime de regroupement

Cette prime est accordée pour le regroupement de logements ou de lots de copropriété permettant au logement créé de disposer d'une surface plus habitable. La prime est alors de 1 500 euros par logement.

Soutien à la primo accession en centre ancien

Il s'agit de soutenir l'arrivée et l'installation de jeunes primo-accédants dans les 3 centres anciens (secteurs OPAH sur les communes de Toulon / Hyères / La Seyne) permettant d'impulser une nouvelle dynamique sur ces secteurs par la requalification des logements, voire urbaine plus largement.

Cette prime, qui peut également être acquise sous forme de prêt à taux zéro, est seulement réservée aux primo- accédants qui souhaitent acquérir leur résidence principale dans le périmètre défini par la convention OPAH.
La prime est octroyée uniquement si le bien acquis fait l'objet de travaux financés dans le cadre de ce présent règlement.

Une prime de 3 000 euros ou le prêt à taux zéro est accordée à tout primo-accédant remplissant les conditions énumérées ci-dessus.

❖ **Améliorer la sécurité des immeubles**

Plusieurs postes permettent d'améliorer la sécurité des immeubles et de leurs occupants y compris au titre de la santé publique. Ainsi la Métropole soutient les travaux de désamiantage et de lutte contre l'insalubrité. Elle participe aussi au financement des travaux de structure et de traitement contre les insectes xylophages

Travaux de structure

En dehors des sondages et des frais de remise en état suite à ces sondages, tous les travaux nécessaires au confortement de la structure de l'immeuble notamment confortement ou réfection de plancher et de murs porteurs, reprises en sous œuvre sont cofinancés.

Le montant du financement accordé est de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 150 euros par mètre carré de surface utile.

Travaux de désamiantage

Une prime de 3 000 euros est accordée par logement pour les travaux de désamiantage.

Travaux de traitement contre les insectes xylophages

Une prime de 1 000 euros est accordée par logement pour les travaux de traitement contre les insectes xylophages.

Lutte contre l'insalubrité

Une prime de 1 500 euros est accordée par logement pour permettre la sortie d'insalubrité de logements occupés.

❖ **Travaux réalisés à l'intérieur des logements**

Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de subvention

1/Les propriétaires occupants

Les réhabilitations partielles seront acceptées dans la mesure où le logement est décent après travaux. Travaux de Remise à niveau du logement :

Sont seulement concernés par cette subvention les PO qui dépassent les plafonds de Ressources de l'ANAH. Les travaux d'embellissement, de décoration et d'entretien courant ne sont pas pris en charge.

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.

Petits travaux :

Sont concernés par cette subvention les PO modestes et très modestes selon les critères ANAH. La réhabilitation devra comprendre deux postes de travaux au minimum.

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 300 euros par mètre carré de surface utile.

Subvention d'équilibre :

La subvention d'équilibre est mobilisable uniquement pour les PO très modestes qui ne peuvent honorer le montant des travaux restant à leur charge c'est-à-dire après déduction de l'ensemble des subventions octroyées par les différents partenaires.
Le déclenchement de cette subvention n'est réalisé que si l'ensemble des aides des partenaires institutionnels est mobilisé sans écrêtement

Le montant maximum de cette subvention de 1 500 euros.

2/Les propriétaires bailleurs

Le projet des propriétaires bailleurs n'est recevable que dans la mesure où le logement fait l'objet d'une réhabilitation complète et/ou efficace.

Tous les travaux nécessaires à la mise aux normes, d'équipement et d'amélioration de l'habitat sont subventionnables. Les travaux de finition sont subventionnables uniquement dans le cas d'une réhabilitation globale du logement (travaux induits).

Subvention de base pour la réalisation de travaux dans l'objectif de produire du logement

- Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer libre :

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile avec un plancher obligatoire à atteindre de 250 euros par mètre carré de surface utile.

- Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer conventionné intermédiaire, social ou très social :

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.

Prime de réduction de loyer

Cette prime majore la subvention de base pour la réalisation de travaux dans l'objectif de produire du logement. Elle ne peut en aucun cas être octroyée de manière individuelle.
Cette prime n'est pas applicable à la production de logement en loyer libre.

Le montant du financement accordé au propriétaire qui produit du logement en loyer intermédiaire est de 10% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.
Le propriétaire qui produit du logement en loyer conventionné social ou très social a le choix entre le versement en une seule fois d'une prime pécuniaire ou le reversement régulier par un organisme bancaire de la perte de loyer engendrée par le conventionnement.

Le montant de la prime correspond à de 20% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.

Le montant du financement accordé dans le cadre de la minoration bancaire est au maximum de 3000 euros par dossier.

Subvention pour conventionnement sans travaux
Le propriétaire bailleur, dont le logement est décent et qui ne nécessite pas de travaux, peut bénéficier d'une prime s'il conventionne son logement et pratique un loyer social.

Le montant de cette prime est de 2 000 euros par logement.

Travaux réalisés sur parties communes

Les travaux concernés portent sur les façades, la toiture et la cage d'escalier.

Travaux sur façade
Les travaux entrepris doivent respecter les prescriptions architecturales.

Le montant du financement accordé est de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 200 euros par mètre carré de façade.

Travaux sur toiture

Les travaux entrepris concernent également la couverture et la charpente.

Le déclenchement de la subvention n'intervient que si la réfection inclus des travaux d'isolation engendrant une résistance thermique supérieure à 5.

Le montant du financement accordé est de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 300 euros par mètre carré de surface utile par logement ou par local professionnel.

Travaux des cages d'escaliers

Les travaux de mise en sécurité ainsi que les travaux induits par ces derniers sont subventionnables.

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 200 euros par mètre carré de surface utile par logement ou par local professionnel.

Travaux de traitementacoustique

Sont concernés deux périmètres spécifiques pour les seules communes de Toulon et la Seyne à savoir respectivement la place de l'Equerre (CF : voir annexe jointe) et la place Laik (CF : voir annexe jointe).

B/ Réhabilitation du parc privé bâti dans le cadre du PIG

Pour mémoire, les objectifs de réhabilitation devront viser **l'amélioration des conditions d'habitat des propriétaires occupants et la production d'une offre de logements à loyers conventionnés.**

• Qualité du bénéficiaire de la subvention :
Le pétitionnaire devra être obligatoirement un propriétaire occupant ou propriétaire bailleur.

• Travaux éligibles au FAH sont ceux subventionnables par l'ANAH et répondant aux critères d'éligibilité des partenaires co-financeurs. Ils concernent :

- **La performance énergétique** : le projet devra justifier d'un gain énergétique d'au moins 38% pour les propriétaires occupants et 50% pour les propriétaires bailleurs. Dans le cas d'une non atteinte de ces gains, le projet restera éligible s'il présente un bouquet de travaux incluant au moins 4 postes liés aux économies d'énergie : 2 sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture, des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

- **L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement** de la population

- **La lutte contre l'indignité et l'insalubrité**

➢ **La sortie de la vacance**

Ces travaux doivent intervenir sur les parties privatives et/ou sur les parties communes. S'ils ne concernent que les parties privatives, un avis technique délivré par l'équipe d'animation sur les parties communes sera nécessaire pour attester du bon état des parties communes.

- Pièces du dossier de demande de subvention : voir synthèse ci-dessous

- Contenu de la convention de participation financière :

Cette convention sera établie et signée après validation du dossier par le bureau métropolitain qui fixera le montant définitif de la subvention. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

SYNTHESE

TABLEAU RECAPITULMATIF

1. OBJECTIFS

OBJECTIFS DE REALISATION DE LA CONVENTION

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**51**	**103**	**267**	**267**	**163**	**847**
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	*11*	*23*	*57*	*57*	*37*	185
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	*22*	*43*	*114*	*114*	*69*	362
dont aide pour l'autonomie de la personne	*18*	*37*	*94*	*94*	*57*	300
Logements de propriétaires bailleurs	***14***	***27***	***71***	***71***	***43***	**226**
Dont logements indignes ou très dégradés	8	15	39	39	24	125
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	*6*	*12*	*32*	*32*	*19*	101
Total des logements Habiter Mieux	***41***	***81***	***212***	***212***	***130***	**676**
dont PO	27	54	141	141	87	450
dont PB	*14*	*27*	*71*	*71*	*43*	226
Répartition des logements PB par niveau de loyers	***24***	***48***	***126***	***126***	***76***	**400**
Dont loyers social (conventionnement avec et sans travaux)	*13*	*32*	*99*	*99*	*57*	300
Dont loyers très social (conventionnement avec travaux)	*11*	*16*	*27*	*27*	*19*	100
partition du traitement des copropriétés	***0***	***1***	***1***	***1***	***2***	**5**
Travaux sur parties communes	**0**	***1***	***1***	***1***	***2***	**5**

2. 2/ FINANCEMENT

Les participations financières (travaux lourds et efficacité énergétique) octroyées par TPM ne sont pas cumulables

Propriétaire bailleur				
	Nature de l'intervention de TPM	**Nature du conventionnement** (LCS/LCTS exclusivement)	**Montant en euros**	**Observation**
Travaux lourds dont lutte contre insalubrité et indignité/sécurité/amélioration thermique[3]	Subvention **OU** Prêt (Aide compensatoire au conventionnement)	LCS et LCTS	5 000	Non cumulable avec le Prêt
			2 000	Montant acquitté par TPM auprès de l'organisme bancaire reversé mensuellement au propriétaire pendant 5 ans
	Prime à la réduction de loyer	LCS et LCTS	30 €/m² de SH	Cumulable avec la subvention ci-dessus
Efficacité énergétique	Subvention **OU** Prêt travaux	LCS et LCTS	2 000	Non cumulable avec le Prêt
			1 000	Montant acquitté par TPM auprès de l'organisme bancaire
Vacance structurelle	Prime	Réservé aux projets portant sur un conventionnement avec travaux	1 000	La vacance structurelle est définie par une absence d'occupation en tant que résidence principale établie sur la base du fichier fiscal référent
Conventionnement sans travaux	Prime	LCS et LCTS	2 000	Sous condition d'étiquette énergétique attestée par un diagnostic de moins d'un an et inférieure ou égale à D

Propriétaire occupant				
	Nature de l'intervention de TPM	**Catégorie de propriétaires**	**Montant en euros** (non cumulable par catégorie de travaux)	**Observation**
Travaux lourds dont lutte contre insalubrité et indignité/sécurité/amélioration thermique	Subvention	PO modestes	2 000	
		PO très modestes	1 000	
Autonomie		PO modestes	400	Un nombre maximum de 60 dossiers par an
		PO très modestes		
Précarité énergétique		PO modestes	1 000	
		PO très modestes	500	

Concernant les propriétaires occupants (travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap) le nombre de dossiers financé par an est limité à 60. Le nombre total de dossiers sur cette thématique pour la durée totale du PIG ne pourra excéder 300.

[3] La prime de travaux lourds n'est pas cumulable avec la prime d'efficacité énergétique

3. PIECES OBLIGATOIRES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

- le dossier complet transmis à l'Anah par voie électronique, accompagné d'une note explicative et récapitulative faisant apparaitre :
  - le nombre, la typologie et la surface des logements,
  - une synthèse de l'avancement du projet et planning des travaux avec date prévisionnelle de livraison,
  - le montant des loyers avant et après travaux,
  - avis technique de l'équipe d'animation sur les parties communes.
- l'agrément délivré par l'Anah
- l'attestation de vacance du logement le cas échéant, délivrée par l'opérateur en fonction des pièces justificatives suffisantes en sa possession ou par la commune en l'absence de ces dernières.

Le dossier est réputé complet à réception de l'ensemble de ces pièces.

4. MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

- La subvention sera versée en une seule fois pour un montant égal ou inférieur à 7 000€.
- Dans l'hypothèse où le propriétaire a recours à un maitre d'œuvre, et que le montant de la subvention octroyée par la Métropole est supérieur à 7 000€, les services de TPM pourront verser un acompte de 50% du montant de la subvention sur attestation de maitre d'œuvre de la réalisation de 50% du montant des travaux.
- Le paiement des subventions s'effectuera après transmission au service Habitat de TPM:
  - d'une attestation d'achèvement des travaux conformes au projet déposé à l'Anah
  - des factures acquittées ou portant la mention « acquittée »
  - des baux signés pour les propriétaires suivant les mêmes conditions que pour l'attribution des aides de l'ANAH
  - d'une attestation des gains énergétiques obtenus
  - d'un RIB du bénéficiaire si non joint au dépôt du dossier

Fiche 4 : Labels Logement Service Plus (UFR / PMR) pour le parc public et le parc privé conventionné

Voir les trois annexes en suivants

1/ Le parc public en construction neuve

2/ Le parc public en réhabilitation

3/ Le parc privé conventionné

ANNEXE 2 : DISPOSITIF DU CONSEIL REGIONAL

3.2. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Programmes d'Intérêt Général (PIG) :

Aux chapitres 2) et 3) l'intervention de la Région est conditionnée à la signature d'une convention pluriannuelle d'objectifs et partenariale en lien avec les participations de l'Anah, communes, intercommunalités...

Les porteurs de ces dispositifs géreront par voie de convention de financement les aides régionales aux travaux qui seront versées aux propriétaires pour le compte de la Région. Cette convention de gestion des aides entre la Région et la collectivité maître d'ouvrage déterminera les conditions dans lesquelles les aides régionales seront versées aux bénéficiaires pour le compte de la Région et les conditions par lesquelles la Région remboursera à la collectivité les avances effectuées.

Le montant des engagements de la Région, au regard des objectifs définis par la Collectivité en phase pré opérationnelle, est modulé en fonction de critères relatifs à l'identité du territoire : bilan des précédents dispositifs opérationnels, poids et caractéristiques du parc privé dans le périmètre concerné, articulation des dispositifs à l'échelle intercommunale.

Les bouquets de travaux préconisés aux propriétaires doivent être BBC compatible, c'est à dire satisfaire à des critères de performance en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au Crédit d'impôt Transition Energétique ou développés dans le cadre du logiciel de simulation www.123reno-med.eu.

Concernant les aides aux travaux, sont éligibles aux aides régionales :

- **les propriétaires occupants très modestes** (plafonds des ressources Anah) : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie[3].

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre

[3] En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.
Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux règlementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

- **les propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie[4].

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

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 syndic 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.

Dans les territoires couverts par un dispositif opérationnel, les opérations façades sont inéligibles.

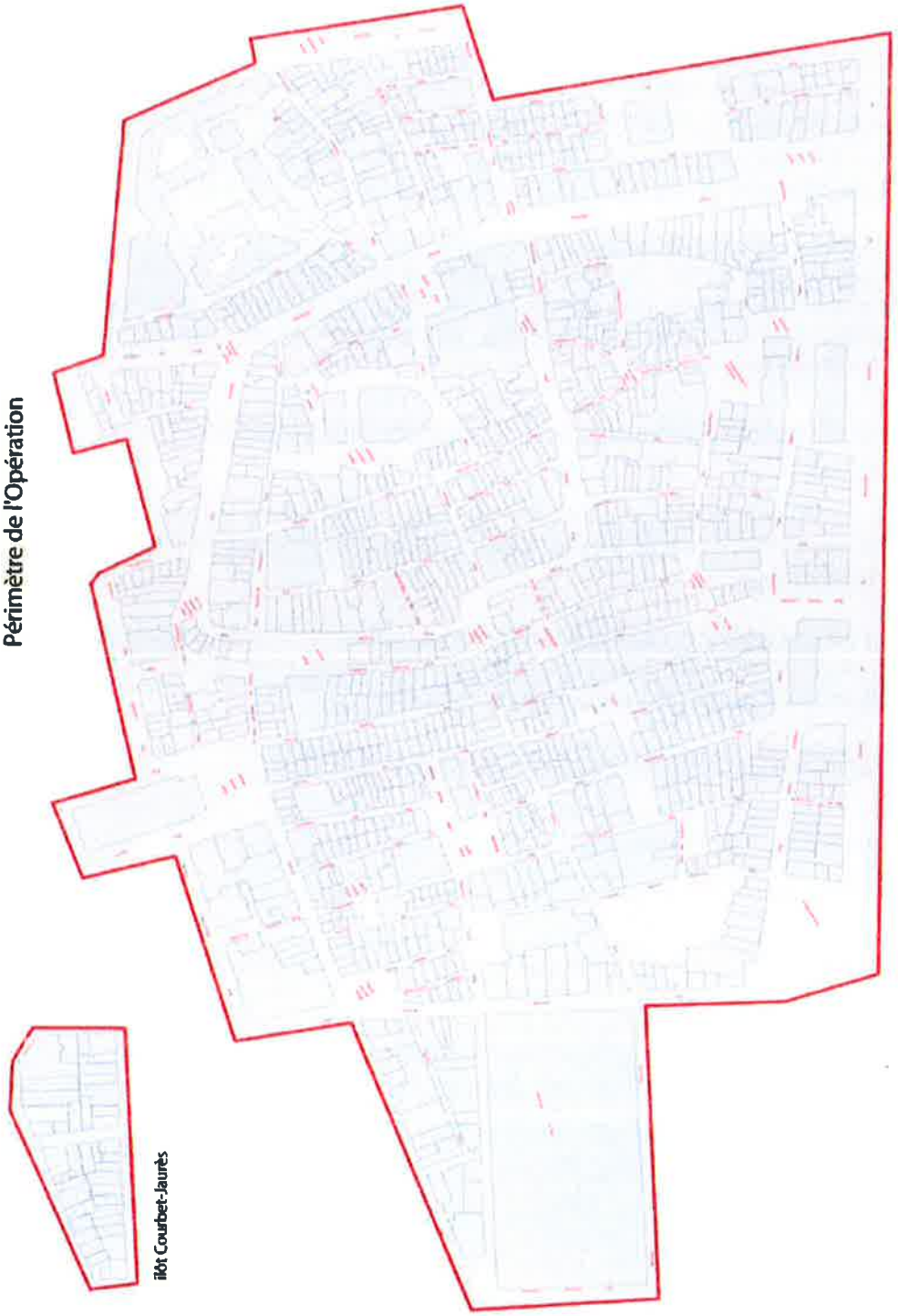
En fonction de l'étude préalable, une aide aux primo accédants éligibles au prêt à taux zéro accession peut être envisagée dans les dispositifs de renouvellement urbain sur des secteurs déterminés.

- **les primo accédants** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi animation.

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

[4] Idem que 1

ANNEXE 3 : PERIMETRE DE L'OPERATION



ANNEXE 4 : LISTE DES VOIES DU PERIMETRE

Nom Rue	*Dénomination*	*Numéro*
Aicard	rue	rue entière
Aicard	Traverse	traverse entière
Albert	rue	rue entière
Alézard	rue	rue entière
Alger (d')	rue	rue entière
Andrieux, Richard	rue	rue entière
Armes (d')	place	place entière
Astour (D')	rue	rue entière
Auban, Camille	rue	rue entière
Aubin (Docteur Charles)	place	place entière
Baboulène	place	place entière
Bastide	rue	rue entière
Baudin, Jean-Baptiste Alphonse	rue	rue entière
Baudin	impasse	rue entière
Berthelot	rue	Pairs 2 à 10 – impairs 7 à 11
Besagne (de)	avenue	3 à 13
Blanc, Louis	place	place entière
Blum, Léon	place	place entière
Bon Pasteur	rue	rue entière
Bonnetières (Des)	rue	rue entière
Boucheries (Des)	rue	rue entière
Brun, Félix	rue	rue entière
Brunetière, Ferdinand	rue	rue entière
Capucins (Des)	Traverse	traverse entière
Carence (Docteur)	rue	rue entière
Cathédrale (de La)	place	place entière
Cathédrale (de La)	Traverse	traverse entière
Cathédrale (La)	rue	rue entière
Chapeau Rouge	passage	rue entière
Consigne (de la)	rue	rue entière
Comte, Paul	place	place entière
Corneille	rue	N° impairs
Courbet, Amiral	allée	allée entière
Courdouan, Vincent	rue	rue entière

Couvent (du Grand)	place	place entière
Dame Sibille	place	place entière
Darse (de la)	rue	rue entière
Daumas, Augustin	rue	rue entière
Dauphin (Etienne)	rue	rue entière
Duprat Hippolyte	rue	côté impair
Equerre (L')	rue	rue entière
Equerre (L')	place	place entière
Etoile (de l')	rue	rue entière
Fougassière	rue	rue entière
France, Anatole	rue	rue entière
Fraternité (de la)	rue	rue entière
Gambetta	place	place entière
Garibaldi, Joseph	rue	rue entière
Glacière (de la)	rue	rue entière
Globe (du)	place	Place entière
Hoche	rue	rue entière
Hopital (de l')	rue	rue entière
Hubac	place	place entière
Hugo, Victor	place	place entière
Huile (à l')	place	place entière
Humilité (L')	rue	rue entière
Jaurès, Jean	rue	(nouvelle numérotation) paire 18 à 502 / impaire : 381 à 437
Jourdan, Louis	rue	rue entière
Lafayette	cours	rue entière
Laindet Lalonde	rue	rue entière
Lambert	rue	rue entière
Lambert, Gustave	place	place entière
Laminois	rue	rue entière
Lamodieu	rue	rue entière
Laugier, Nicolas	rue	rue entière
Leblond Saint Hilaire	rue	paire : 2 à 6 / impaire : 1 à 9
Ledeau, Camille	place	place entière
Lendrin, Paul	rue	rue entière
Letuaire, Pierre	rue	rue entière
Lirette	traverse	rue entière

Lorgues (De)	rue	paire : 2 à 16 / impaire : 1 à 11
Magnaque	rue	rue entière
Mairaud	rue	rue entière
Méridienne	rue	rue entière
Merle	rue	rue entière
Micholet, Victor	rue	rue entière
Miséricorde	traverse	rue entière
Molière	rue	Du 10 au 16
Monsenergue, Ingénieur Colonel	place	Place entière
Muraire, Jules dit Raimu	rue	rue entière
Murier (Du)	rue	rue entière
Murier (Du)	place	place entière
Notre Dame	rue	rue entière
Noyer (Du)	rue	rue entière
Ordonnance (L')	rue	rue entière
Orfèvres (Des)	place	place entière
Paul, Chevalier	rue	rue entière
Pavé d'Amour	place	place entière
Pêcheret	rue	rue entière
Pêcheret	place	place entière
Pêcheret	passage	rue entière
Pelloutier, Fernand	rue	rue entière
Cathédrale	place	place entière
Poissonnerie (de La)	place	place entière
Pomet	rue	rue entière
Pomme de Pin	rue	rue entière
Poncy, Charles	rue	rue entière
Possel, Jean Paul de	rue	rue entière
Pressensé, Francis de	rue	rue entière
Puget, Pierre	place	place entière
Pyat, Félix	rue	rue entière
Racine	rue	7, 9, 11
Raimu	place	place entière
Raspail, Vincent	place	place entière
Remparts, (des)	rue	rue entière
Remparts	passage	rue entière
République (de La)	avenue	9 à 479
Riaux (Des)	rue	rue entière

Roche	rue	rue entière
Saint Andrieux	rue	rue entière
Saint Bernard	passage	rue entière
Saint Bernard	rue	
Saint Cyprien	rue	rue entière
Saint Cyprien	place	place entière
Saint Louis	traverse	Traverse entière
Saint Vincent	place	place entière
Saint Vincent	rue	rue entière
Savonnières (des)	rue	rue entière
Seillon, Henri	rue	rue entière
Sémard, Pierre	rue	rue entière
Sénès, Amiral Victor	place	place entière
Suchet, Fulcran	place	
Tombades (Des)	rue	rue entière
Trois Dauphins	place	place entière
Vallé, Armand	place	place entière
Vatel	place	place entière
Vérane, Léon	Square	Rue entière
Vezzani, César	rue	rue entière
Vieux Ordinaires, des	rue	rue entière
Visitation (de La)	rue	rue entière
Visitation (de La)	place	place entière
Visitation (de La)	traverse	rue entière
Zola, Emile	rue	rue entière

ANNEXE 5 : TABLEAUX DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION

Tableau de bord de suivi des objectifs de la convention							
	Objectifs sur 5 ans	Agréé en 2019	Agréé en 2020	Agréé en 2021	Agréé en 2022	Agréé en 2023	Agréé en 2024
Logements de propriétaires occupants	100						
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	5						
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	20						
dont aide pour l'autonomie de la personne	5						
dont hors plafond ANAH	70						
Logements de propriétaires bailleurs	400						
dont logements indignes ou très dégradés	105						
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	30						
dont aide pour l'autonomie de la personne	5						
PB hors ANAH	260						
Total des logements Habiter Mieux	160						
dont PO	25						
dont PB	135						
Répartition des logements PB par niveau de loyers	250						
Dont loyer intermédiaire	25						
Dont loyer social	80						
Dont loyer très social	35						
Dont loyer libre	110						
Logements PB conventionnés sans travaux (LCS)	20						
Copropriétés dégradées							
Nbre de copropriétés	25						
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	25						
dont aides individuelles travaux PO	10						
dont aides individuelles travaux PB	15						
Copropriétés fragiles							
Nbre de copropriétés	25						
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	25						
dont aides individuelles travaux PO	10						
dont aides individuelles travaux PB	10						
Répartition des travaux sur parties communes							
Façades dont Campagnes de Ravalement de Façades	125						
Toitures	55						
Cage d'escalier	50						
Structure	50						
Mission de Maîtrise d'œuvre	55						

TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES INDICATEURS OPAH-RU					
	Année 2019	**Année 2020**	**Année 2021**	**Année 2022**	**Année 2023**
Les données sont présentées en sommes ou en moyennes selon les cas					
1 - Volet habitat indigne et très dégradé					
Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.)					
Nombre de procédures mises en œuvre					
Type de procédures mises en œuvre					
Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents					
Nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU					
Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement					
2 - Volet énergie et précarité énergétique					
Nombre de logements ayant fait l'objet d'une subvention					
Caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention					
Gain énergétique cumulé des projets exprimés en kWh/an					
Etiquette énergétique après travaux					
Économie d'émission de gaz à effet de serre					
Evolution de la consommation des logements					
3 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat					
Nombre de logements ayant fait l'objet d'une subvention					
Caractéristique des logements ayant fait l'objet d'une subvention					
4 - Volet social					
Nombre de ménages accompagnés dans la cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique					
Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages					
Profil des ménages					
CSP					
Age					
Nombre d'enfants					
5 - Volet copropriété					

Nombre de copropriété ayant fait l'objet d'une subvention					
Caractéristique des copropriétés ayant fait l'objet d'une subvention					
Montant des travaux engagés					
6 - Volet conventionnement sans travaux de logement à loyer social					
Nombre d'échanges avec les professionnels de l'immobilier					
Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de ce volet					

C5 - Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

			50 000,00		16 500,00
			50 000,00		25 000,00
			120 000,00		24 000,00
			50 000,00		15 000,00
			30 000,00		5 000,00
			150 000,00		15 000,00
			450 000,00		100 500,00
			50 000,00		25 000,00
			60 000,00		30 000,00
			110 000,00		55 000,00
			560 000,00		155 500,00

C6 - Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

Sans objet

C7- Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[1]TPM

Tableau des participations au titre de la reprise des subventions du protocole de préfiguration, suivant validation du Comité national d'engagement du 21 juin 2021

IDTOP	Localisation	Maitre d'ouvrage	Libellé de l'opération	Assiette subventionnable ANRU	Taux ANRU	Subvention ANRU
C1018-14-0130	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon	400 000,00 €	42,50%	170 000,00 €
C1018-14-0131	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer	305 000,00 €	37,61%	114 700,00 €
C1018-14-0132	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €
C1018-14-0133	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0134	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Ville la Seyne-sur-Mer	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0148	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Ville de Toulon	AMO Communication et Concertation OIN Toulon	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €
C1018-14-0135	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)	157 500,00 €	50,00%	78 750,00 €
C1018-14-0147	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Ville de Toulon	AMO Communication et concertation OIR Toulon	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0136	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	Equipe projet OIR TPM (1 ETP)	157 500,00 €	40,00%	63 000,00 €
C1018-14-0151	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Ville de Toulon	Equipe Projet OIN Toulon (1ETP)	142 500,00 €	50,00%	71 250,00 €
C1018-14-0137	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Ville de La Seyne-sur-Mer	AMO Concertation OIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0138	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Ville de La Seyne-sur-Mer	Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer (0.5ETP)	71 250,00 €	50,00%	35 625,00 €
			TOTAL	1 353 750,00 €		593 325,00 €

[1] *Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal*

C8- Tableau financier des opérations physiques financées par le Conseil départemental du Var

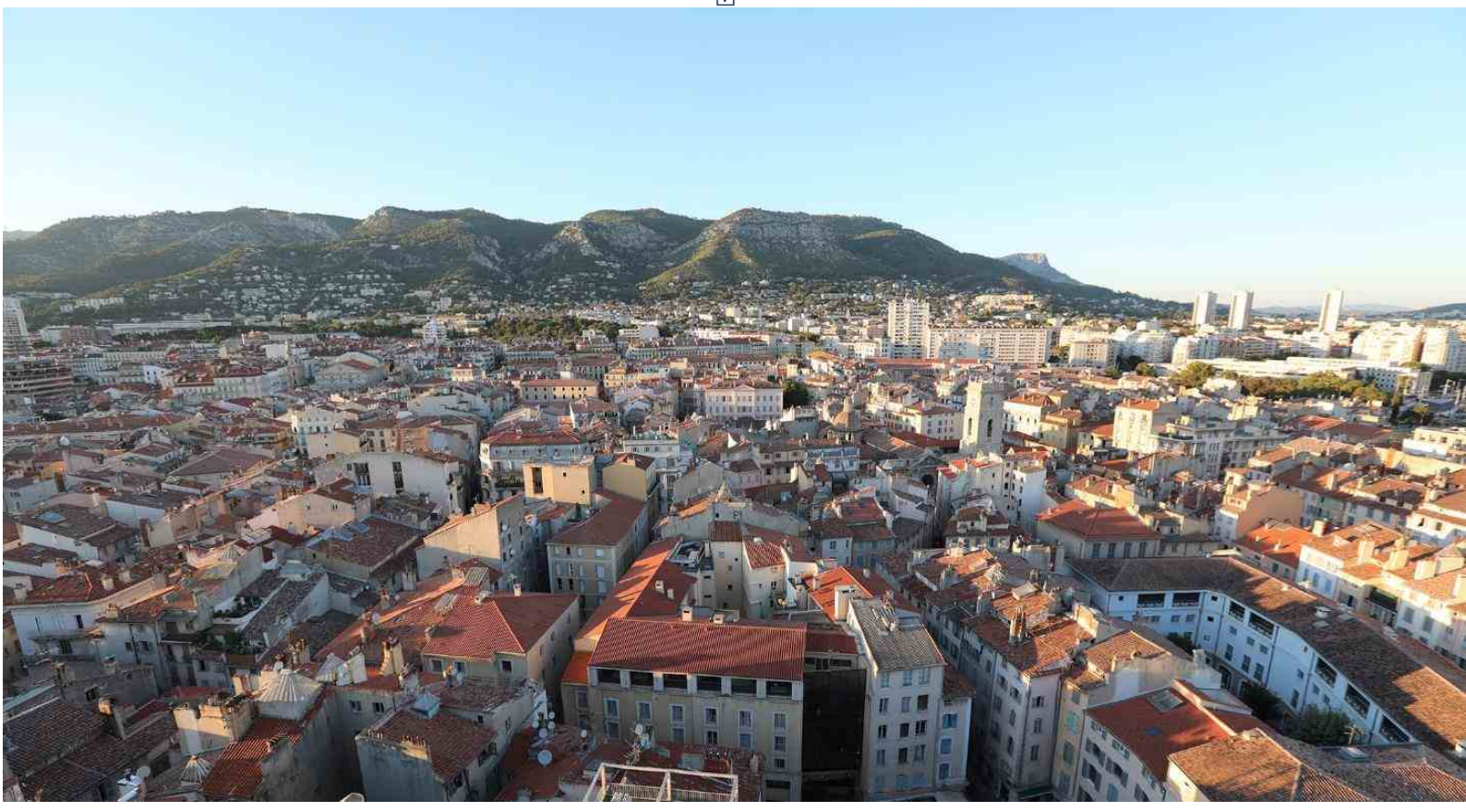
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	171 302
[illegible]	[illegible]	378 182
[illegible]	[illegible]	931 941
[illegible]	[illegible]	480 700
[illegible]	[illegible]	32 310
[illegible]	[illegible]	37 620
[illegible]	[illegible]	12 540
[illegible]	[illegible]	17 310
[illegible]	[illegible]	12 540
[illegible]	[illegible]	200 000
[illegible]	[illegible]	452 325
[illegible]	[illegible]	45 454
[illegible]	[illegible]	269 816
	[illegible]	3 042 040

C9 - Tableau financier des opérations physiques financées par le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

	Famille des opérations	Subventions	Localisation	
			83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	83137 Toulon 6083016 Centre-Ville
Participations Conseil Régional	Etudes et conduite de projets	0 €	0 €	0 €
	Relogement des ménages avec minoration de loyer	0 €	0 €	0 €
	Recyclage de l'habitat ancien dégradé	0 €	0 €	0 €
	Aménagement d'ensemble	1 164 406 €	311 967 €	978 122 €
	Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	699 000 €	699 000 €	0 €
	Requalification de logements locatifs sociaux	192 000 €	0 €	192 000 €
	Résidentialisation de logements	0 €	0 €	0 €
	Accession à la propriété	0 €	0 €	0 €
	Equipements publics de proximité	518 910 €	339 033 €	179 878 €
	Immobilier à vocation économique	0 €	0 €	0 €
	total	2 574 316 €	1 350 000 €	1 350 000 €

FICHE OPERATION



Propos liminaire

Le quartier Centre-ville de Toulon a été identifié « quartier d'intérêt régional » dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

La validation de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) par les membres du conseil métropolitain de MTPM est inscrite à l'ordre du jour de la réunion dudit conseil en février 2022. Il en est de même pour la validation par les membres du conseil municipal de la Ville de Toulon.

L'article 10.4 de ladite convention pluriannuelle mentionne la participation financière de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, pour un montant de 1 350 000 euros pour les opérations relatives au PRIR du centre-ville de Toulon.

La participation de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet du centre-ville de Toulon cible les opérations suivantes :

- les aménagements durables des espaces publics,
- la requalification de logements sociaux,
- la réalisation d'un équipement public.

La présente fiche opération vise à préciser les opérations pressenties à la subvention du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Contexte

La commune de Toulon, premier port militaire de Méditerranée est la capitale économique du Var. La ville s'affirme comme véritable métropole régionale et a pour ambition de placer son cœur de ville au centre d'une dynamique métropolitaine très active.

Le centre-ville occupe une position centrale dans la ville et dans la Métropole toulonnaise. Il bénéficie d'une très bonne desserte : proximité des autoroutes A50 (Marseille) et A57 (Nice), présence d'une gare TGV reliant Paris en 3h50, réseau développé de lignes de bus et bateaux-bus reliant Toulon aux villes de la Métropole, port de plaisance et croisière. Il se distingue également par la présence de multiples équipements culturels et artistiques (opéra, théâtre/scène nationale, musées, galeries, médiathèque, tiers-lieux), scolaires (collèges, lycées, université) ainsi que de commerces et services variés (restaurants, marché provençal journalier…) et de nombreux équipements publics majeurs (Hôtel de ville, préfecture maritime, structures portuaires, commissariat, etc.).

La transformation de la ville dans son ensemble et de son cœur historique en particulier, engagée depuis une quinzaine d'années avec le soutien de l'ANRU, donne lieu à une mutation urbaine profonde.

Ces interventions ont permis de satisfaire les objectifs de développement et de diversification de l'offre de logements, d'équipements et de services adaptés pour les habitants du centre historique, et d'appareil économique et commercial dynamique.

Malgré une dynamique positive de développement, fruit de vingt années d'investissements publics et privés, des dysfonctionnements urbains et résidentiels persistent, qui justifient le classement du quartier centre-ville en Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)

C'est dans ce contexte qu'est poursuivi le déploiement d'une action publique forte, visant notamment :

- le soutien et l'accompagnement de la dynamique économique et commerciale,
- la poursuite de l'amélioration du cadre de vie et de la sécurité,
- le traitement des situations d'habitat insatisfaisant : problèmes de décence et de salubrité de logements.

L'enjeu pour le centre historique de Toulon est celui du renforcement et de la pérennisation de sa centralité et de sa vitalité : un cœur de ville dynamique, créatif et attractif, moteur du développement économique, commercial, culturel de la ville et la métropole.

Les principaux objectifs opérationnels se déclinent principalement :

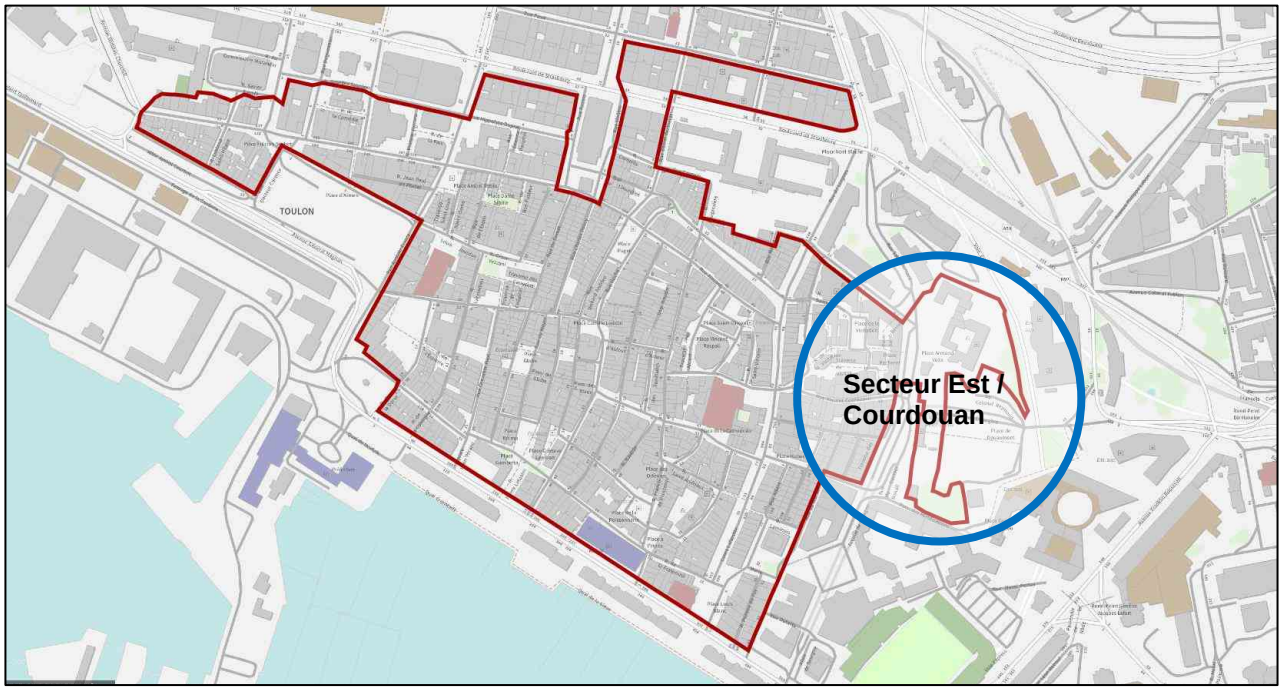
- le traitement des entrées de cœur de ville : requalification et organisation des parcours d'accès et circulation / mobilités tous modes ;
- le traitement des espaces publics pour l'amélioration de la qualité et du cadre de vie ;
- le traitement du parc d'habitat, notamment les ilots résiduels d'habitat dégradé : Monsenergue, Saint François et Courdouan, pour proposer des logements attractifs (typologie / coûts / types d'occupation / accessibilité, etc.) ;
- le traitement des parcours et offres commerciaux.

Ces objectifs opérationnels s'inscrivent dans les axes de cohésion métropolitains :

- Favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble,
- Favoriser le renouvellement et le développement de l'offre économique et commerciale,
- Promouvoir l'offre de services et la vie sociale,
- Qualifier la gestion du quartier et les espaces publics,
- Assurer la tranquillité publique et la sécurité.

De multiples dispositifs sont mobilisés pour atteindre les objectifs, dont : OPAH-RU, FISAC, PRI, DUP, concession d'aménagement, SPR, NPNRU, etc.

Au titre du NPNRU, une attention particulière est portée à l'ilot Courdouan, qui forme l'entrée Est du centre historique, secteur appelé à devenir un passage naturel, actif et dynamique sur un parcours Est/Ouest reliant les campus étudiants Porte d'Italie (à l'Est) et Chalucet (à l'Ouest), en passant par le cœur historique, ses Halles gourmandes, ses pôles économiques et de loisirs.



1- Périmètre du QPV Centre-ville de Toulon et Secteur Est / Courdouan

Dans le cadre conventionnel ANRU et au titre du cofinancement par le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, une participation financière est sollicitée pour les opérations suivantes :

- l'aménagement durable des espaces publics de l'ilot Courdouan,
- la requalification de 32 logements sociaux appartenant au bailleur social LOGIREM à La Visitation,
- la réalisation d'un équipement public de proximité : locaux associatifs rue Garibaldi.

Aménagement durable des espaces publics de l'entrée Est / îlot Courdouan

Deux espaces ciblés

- **La place Armand Vallé**

Cette place est caractérisée notamment par :

- son ouverture à la circulation,
- une place dédiée aux piétons restreinte,
- des usages divers (circulation / stationnement / entreposage / desserte locale, etc.),
- l'état dégradé des surfaces.

Elle ne satisfait pas son rôle d'accroche majeure.



- **Le réseau viaire du secteur Courdouan**

Les rues du périmètre, et plus particulièrement les rues Courdouan, Garibaldi et Laindet-Lalonde, aujourd'hui déqualifiées, ont vocation à former des axes privilégiés d'accès au centre-ville depuis l'est de la ville et le pôle universitaire, en passant par la Porte d'Italie et la place Armand-Vallé (supra).

Le projet marque des axes pour partie piétonnisés en lien avec l'implantation de nouvelles cellules commerciales et d'activité sur les rues Courdouan et Garibaldi. Les voies seront requalifiées par un revêtement qualitatif apportant plus de lisibilité. Un accès livraison sera prévu afin de desservir les multiples commerces existants et futurs, notamment sur le cours Lafayette et le pourtour des Halles.



Principaux objectifs

Le programme de requalification de l'ensemble des rues et places attenantes au secteur Courdouan, vise à favoriser la piétonisation du centre-ville et les connexions est/ouest. Il s'inscrit dans le prolongement de l'action d'envergure menée par la Ville de Toulon depuis 2006.

Les principaux objectifs sont :

- créer des continuités / perméabilités Toulon Est-Centre ancien,
- améliorer la lisibilité du secteur,
- inscrire une signalétique des courtes distances à pied,
- améliorer le confort des usagers,
- développer la présence de la nature en ville, avec des objectifs de végétalisation et de désimperméabilisation dans l'aménagement des espaces publics, y compris sur de petites surfaces, en privilégiant des espèces variées, adaptées, non allergènes ;
- apaiser les espaces publics,
- repenser l'espace, notamment en termes de mobilité douce.

Descriptif des aménagements

Il s'agit d'opérer une restructuration complète des rues et places attenantes du secteur Courdouan afin de permettre le traitement de l'usage des quinze voies et des espaces publics existants. Cette restructuration sera réalisée sous maîtrises d'ouvrage Métropole TPM et concessionnaire d'aménagement (Var Aménagement Développement).

Pour des raisons d'opérationnalité ainsi que pour satisfaire la demande de l'ANRU, les aménagements ont été scindés en deux secteurs (lignes maquette financière ANRU) :

- secteur Courdouan,
- secteur Visitation.

Démarche environnementale

Combiné à l'augmentation de la population et à la densification urbaine, le changement climatique va rendre plus prégnant le phénomène des îlots de chaleur urbains (ICU), c'est-à-dire une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit.

Ce phénomène a des impacts et conséquences variés : sur la santé, sur le bien-être des habitants, sur la "praticabilité" de l'espace public, et donc sur l'attractivité des centres-villes, sur les consommations énergétiques (climatisation), sur la résilience des infrastructures et les réseaux urbains et sur le maintien de la biodiversité animale et végétale.

Dans le cadre du réaménagement des rues de l'ilot Courdouan et de la place Armand Vallé, la Métropole et la Ville de Toulon pourraient notamment agir sur le phénomène d'ICU et le confort d'été au sein de l'espace public.

Cette stratégie d'adaptation au changement climatique peut être déclinée notamment à deux niveaux :

- ✓ **le quartier et la rue** : cette échelle implique l'évolution des quartiers, des aménagements extérieurs et des groupes de bâtiments qui les composent. Il s'agit de trouver un équilibre entre l'adaptation du domaine public et des espaces entre les bâtiments et leur développement.
- ✓ **l'îlot et le bâtiment** : les « petits développements », notamment les logements, les immeubles commerciaux ou bâtiments tertiaires offrent des possibilités pour l'intégration de mesures de lutte contre l'îlot de chaleur urbain dans ou autour des bâtiments. Une attention particulière est accordée à la conception du bâtiment, de ses environs, à son exploitation et à sa gestion.

Une étude de vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur urbains, en croisant des indicateurs sociodémographiques, de qualités constructive et énergétique du bâti, de manière à identifier des zones à enjeux et permettre éventuellement la mise en œuvre d'actions d'adaptation via les documents d'urbanisme, pourrait être menée.

Les préconisations pourraient être ainsi mises en œuvre dans les projets d'aménagements du PRIR du Centre-Ville de Toulon, notamment pour permettre avec un principe d'exemplarité et d'expérimentation, la reproductibilité sur d'autres quartiers de Toulon.

Calendrier, financement et coût prévisionnels

Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage des travaux au 1er semestre 2023 pour une durée estimée à 8 semestres.

Le coût opérationnel est estimé à 3 928 720 euros HT.
La participation attendue du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur est de **978 122 euros**.

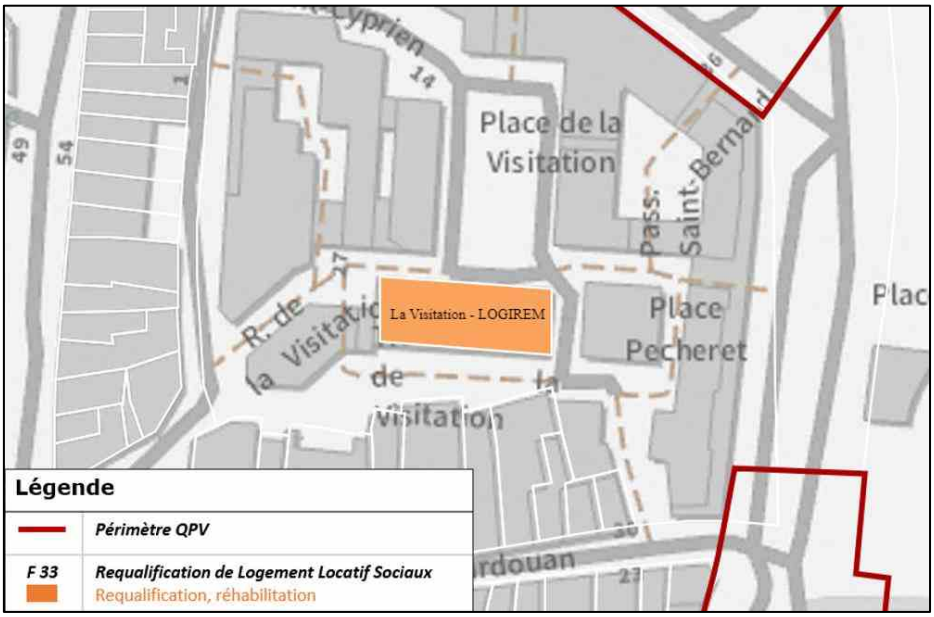
Libellé précis des opérations	Maitre d'ouvrage	Dépenses subventionnables HT	Taux Région	Montant subventions prévisionnelles Région
Aménagement ilôt Courdouan	Métropole TPM	803 088 €	15,00%	60 232 €
	Var Aménagement Développement	1 772 971 €	14,18%	125 683 €
Aménagement de la place Armand Vallee	Var Aménagement Développement	2 640 690 €	30,00%	792 207 €
Total général				**978 122 €**

Requalification des 32 logements sociaux Logirem à la Visitation

Situation

Construit en 1988, la Visitation est un ensemble immobilier de type copropriété complexe, divisé en 19 lots de volume, 74 fractions et copropriétés dans lots de volumes. L'ensemble comprend notamment 138 logements.

La SA d'HLM LOGIREM est propriétaire de 32 logements locatifs sociaux groupés dans un même bâtiment. L'obsolescence des équipements privatifs et communs justifient l'engagement d'une opération de réhabilitation complète desdits logements et équipements communs.



Principaux objectifs

L'objectif est d'améliorer les conditions d'habitat de cet ensemble par la réhabilitation du parc de logements du bailleur social LOGIREM.

Les objectifs de cette requalification sont :

- améliorer les conditions d'habitabilité des 32 logements,
- améliorer la qualité thermique des logements et réduire les consommations énergétiques des locataires et du bailleur : objectif BBC rénovation Effinergie 2009.

Descriptif des aménagements

- ✓ améliorer l'aspect technique de l'ensemble immobilier ainsi que la sécurité du cadre de vie intérieur,
  - renforcer la sécurité des personnes et des biens, diminuer les interventions curatives et limiter la sinistralité,
  - renforcer, sécuriser et améliorer le confort des parties communes et des logements.
- ✓ travaux visant l'amélioration de la performance énergétique de la résidence (objectif BBC rénovation Effinergie 2009).

Calendrier

- Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage des travaux au 1er semestre 2022 pour une durée estimée à 8 semestres.

Financement et cout prévisionnels

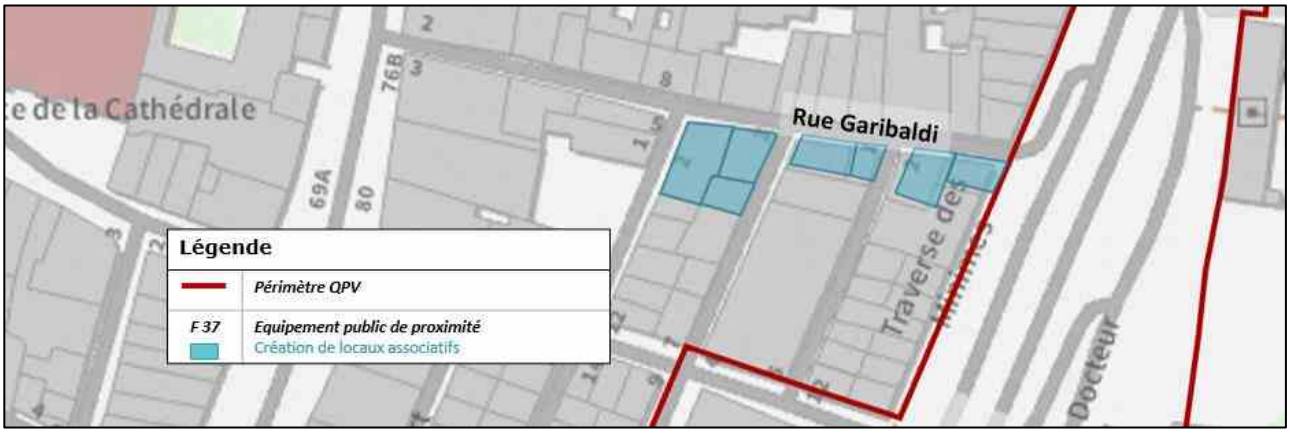
Le coût total opérationnel est évalué à 1 517 090 € HT.
La participation attendue du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 192 000 euros.

Plan de financement envisagé				
Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 438 000,00 €	montant TTC :	1 517 090,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	200 000,00 €		
	REGION :	192 000,00 €		
	BAILLEUR :	901 490,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	223 600,00 €		
	Total des co-financements :	1 517 090,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	825 635,00 €		
	dont PRET CDC :	186 435,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	639 200,00 €		

Réalisation d'un équipement public de proximité : locaux associatifs rue Garibaldi

Situation

Cette opération consiste à valoriser le secteur en termes d'équipements publics : complément de locaux à visée associative à développer sur la rue Garibaldi afin de donner une orientation nouvelle à cette artère étroite et encore insuffisamment fréquentée.
De plus, au niveau de la rue Garibaldi, les parcelles sont mal structurées notamment en termes de circulations et la moitié des locaux sont aujourd'hui vacants.



Principaux objectifs

- participer à la revitalisation de la rue Garibaldi en réactivant des locaux vacants ; donner vie à un pôle associatif concourant à son développement positif,
- proposer une offre complémentaire de locaux associatifs,
- poursuivre le développement des services de proximité innovants en cœur de ville, répondant à différentes besoins et usages (espaces mixtes du type d'un tiers lieux), dans les domaines de l'économie circulaire (par exemple, une recyclerie urbaine) et/ou de la culture (dans l'esprit des "quartiers créatifs") et/ou favorisant une consommation en circuits courts
- participer au maintien et au développement des services publics et privés en proposant des équipements structurants dans le centre historique.

Descriptif des opérations

- négociation / acquisition de cellules en pied d'immeuble,
- définition d'un programme global,
- négociation de travaux avec les copropriétés / négociations entre copropriétés.
- mise en œuvre des travaux : travaux lourds affectant les structures immobilières.

Calendrier

- Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage opérationnel au 1er semestre 2023 pour une durée estimée à 6 semestres.

Financement et cout prévisionnels

Le coût opérationnel est estimé à 899 388 € HT, soit 1 077 564 € TTC.
La participation attendue du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 179 878 euros.

Plan de financement envisagé				
Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	899 388,00 €	montant TTC :	1 077 563,52 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	403 022,52 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	269 816,40 €		
	REGION :	179 877,60 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	224 847,00 €		
	Total des co-financements :	1 077 563,52 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Synthèse des subventions attendues du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

Nature des dépenses	Montant des dépenses HT	Taux	Montant subventions
Aménagements des espaces publics	3 928 720 €	24,89%	978 122 €
Requalification de 32 logements sociaux	1 438 000 €	13,35%	192 000 €
Equipement public de proximité	899 388 €	20,00%	179 878 €
Total	**6 266 108 €**		**1 350 000 €**

Synthèse des interventions cofinancées par le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur



FICHE OPERATION



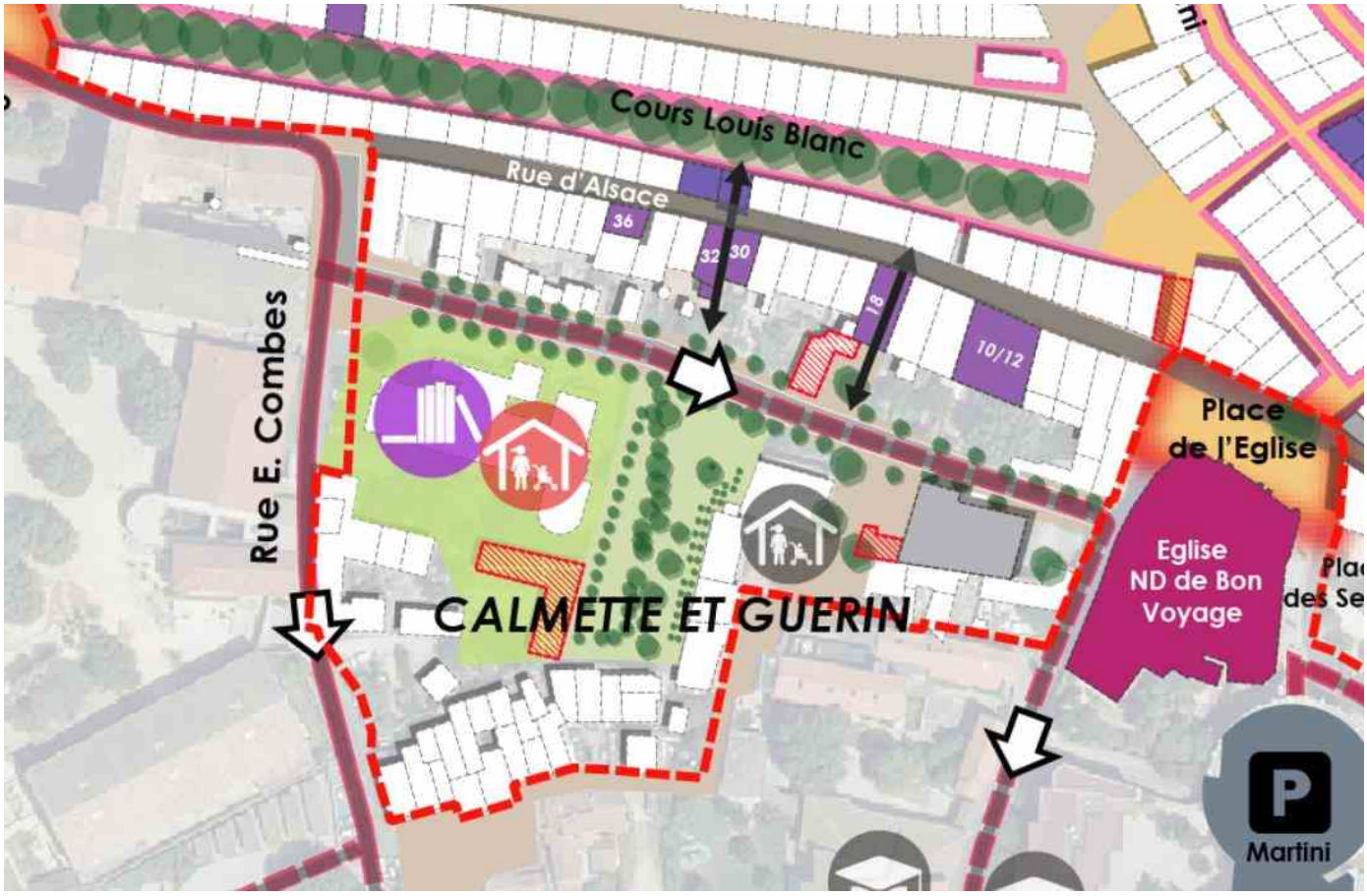
L'élaboration du programme a permis d'identifier quatre îlots prioritaires en termes de requalification du fait notamment des nombreuses problématiques recensées (vacance, occupation, état, insalubrité, péril, rôle dans la trame urbaine) l'îlot Berny, l'îlot Cœur de ville, le secteur Perrin et enfin l'îlot Calmette et Guérin, îlot étudié dans le cadre de l'ancienne concession d'aménagement, et dont la priorité est elle aussi évidente.

Descriptif de l'opération « Eco-Quartier Calmette et Guérin »:

Situation :

Il s'agit d'un îlot situé à proximité du cœur de ville, du Cours Louis Blanc et des principaux équipements du centre-ville. Il est prioritaire pour la ville de La-Seyne-sur-Mer car ce secteur stratégique possède des potentialités de mise en valeur d'espaces de grande qualité susceptible d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville, d'accueillir un équipement structurant et fera l'objet d'inscription dans une démarche de développement durable et d'éco-quartier.

Ilot identifiable vie le schéma ci-dessous



Objectifs majeurs :

1. Création d'une voie tout en réalisant la valorisation paysagère d'un espace public conquis sur des jardins, en désenclavant des parcelles non desservies, en assurant un dégagement de la circulation traversant le centre d'ouest en est et en contournant le secteur de la rue d'Alsace via les quartiers sud.
2. Accès publics aux espaces naturels du lieu afin d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville et de ses usagers avec la conservation d'une coulée verte majeure.
3. Intervention sur le bâti insalubre de la rue d'Alsace en réalisant des logements sociaux de qualité et à haute performance énergétique, dans du bâti historique.
4. Implantation d'un équipement qualifiant, attractif, à haute performance énergétique, alimenté par de l'énergie renouvelable et fédérateur au cœur du vieux centre : une médiathèque de centre-ville.

Intervention sur les espaces publics :

- Création d'une voie visant à permettre l'apaisement de la rue d'Alsace (relier ce secteur à la rue jacques Laurent via la rue Isnard), le désenclavement des parcelles et la liaison de contournement du cœur au profit du schéma de circulation en définissant des aménagements durables et matériaux soucieux de participer à la vie de quartier dans une ambiance plus urbaine que routière.

- Création de deux passages au niveau du n°18 et 30 de la rue d'Alsace, pour améliorer la liaison entre le marché et les équipements (lycée…). Egalement, aménagement d'une cour urbaine : créer un nouvel espace avec des espaces verts et des jeux d'enfants.
- Réalisation des infrastructures de voiries privilégiant le traitement paysager des aménagements (matériaux naturels, végétalisation importante).
- Réalisation de réseaux dont le pluvial : le projet dans son ensemble préserve la nappe phréatique qui affleure. Cette zone est sensible aux inondations. Le projet prévoit, entre autre, l'aménagement d'une vaste surface d'espaces verts permettra donc d'atténuer le risque d'inondation des RDC de la rue d'Alsace et conservera les puits existants en maintenant une coulée verte pour favoriser l'absorption naturelle.

- Implantation d'un mobilier urbain qualitatif en matériaux naturel vient compléter le projet pour garder un caractère paysager fort. De même, l'ensemble des clôtures mitoyenne des jardins privés sera traité en murs bahut de pierre surmontés de grilles homogènes doublées de végétation.

Intervention sur les équipements :

- Réhabilitation de l'ancienne crèche Josette VINCENT (bâtiment caractéristique des années 50) en médiathèque centre-ville à destination du public prioritaire du QPV mais aussi fortement adaptée au jeune public qui fréquente le quartier : 3500 jeunes scolaires dans le secteur. Il s'agit d'un équipement fédérateur et attractif. Il permettra l'intervention dans les écoles, collèges, lycées…l'accès aux nouvelles technologies et à plus de 25 000 ouvrages. Le niveau de performance énergétique visé est le BBC réno.
- Un accueil "petite enfance " à l'échelle des besoins du QPV :

La crèche Josette VINCENT ayant été délocalisée au quartier Pont de Fabre dans une ancienne école maternelle, des solutions d'accueil petite enfance adaptées au public QPV sont proposées pour le centre-ville pour maintenir un équipement de proximité estimé sur la base de la demande actuelle et à venir :

- Extension d'une halte-garderie associative existante (la Mouffleterie) : 5 places
- 10 places de crèche municipale dans l'enceinte de l'ilot Calmette (120m²)
- Aide à la création d'une micro-crèche associative (hors financement ANRU pour les familles plus aisées (9 places, local de 80m²).

Le niveau de performance énergétique visé, de cet équipement, est également le BBC réno.

Intervention sur l'habitat :

Production de 29 logements locatifs sociaux (20 en acquisition-amélioration, 9 en construction neuve) donnant sur des jardins de ville en rez-de-chaussée. Ces logements intégrés au bâti historique permettront la mise en valeur du patrimoine architectural, plus particulièrement l'ancienne école sainte Thérèse qui possède une façade en pierre taillée très ouvragée. Le niveau de performance énergétique visé, pour les logements neufs sera en RT2020-20% et pour les acquisitions-améliorations, tendra vers le BBC réno.

Aspects du projet en matière de développement durable : 2 axes d'intervention

✓ **Le raccordement au réseau de chaleur de thalassothermie**

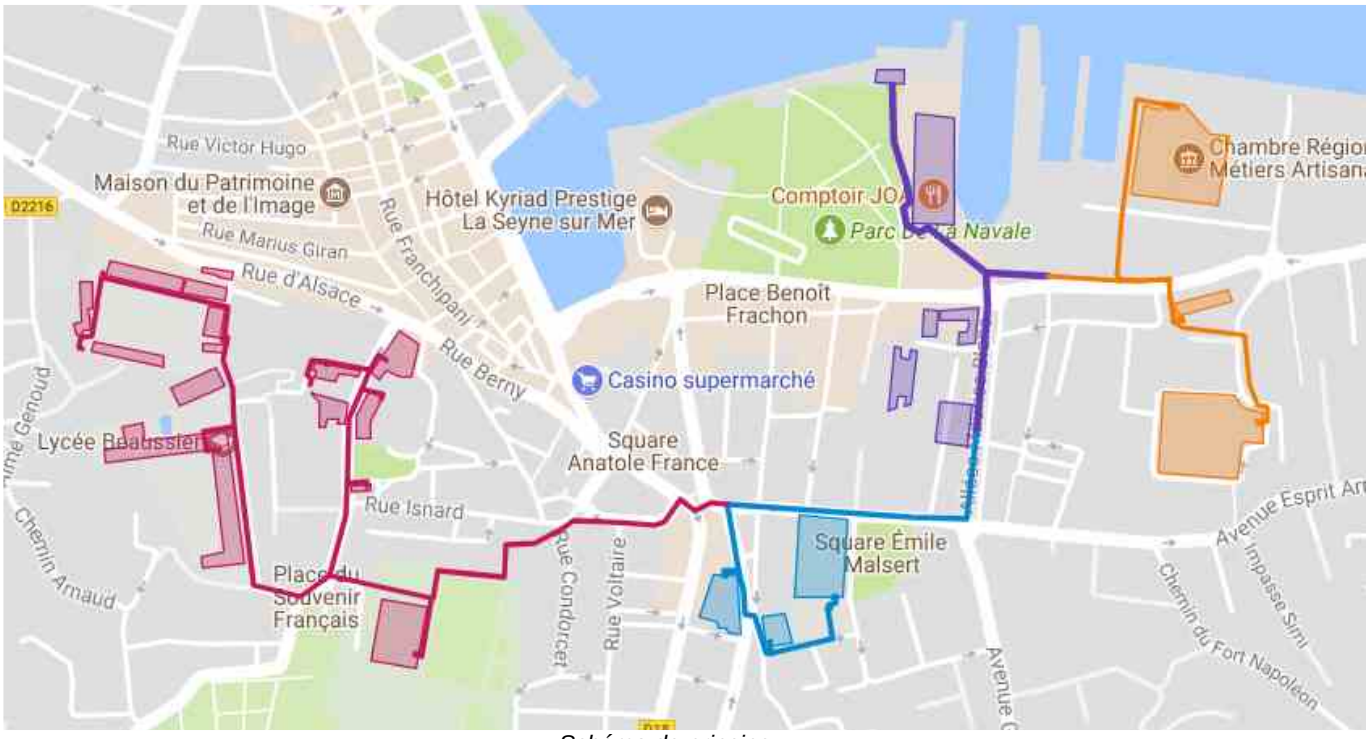


Schéma de principe

La ville a été labellisée « territoire à énergie positive pour la croissance verte » fin 2015. Dans le cadre de cet appel à projet l'État accompagne financièrement la commune dans la mise en œuvre d'actions. Neuf d'entre-elles choisies d'être développées par la commune sont citées ci-après : (éléments extraits du Rapport annuel du Développement Durable - mission Développement durable ville de la Seyne -en cours-) :

- Développement d'une zone apaisée en centre-ville pour favoriser les déplacements des piétons et modes actifs,
- Développement d'une flotte de véhicules propres pour les agents municipaux,
- Mise en place d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques sur les lieux de travail,
- Développement des stationnements pour les vélos,
- Développement de la nature en ville : création de pas japonais pour compléter la trame verte,
- Diminution des îlots de chaleur en centre-ville, développement de la biodiversité (réalisation de plantations),
- Réalisation d'inventaires de la biodiversité communale (inventaire de la Faune réalisé par la LPO),
- Protection de la biodiversité marine : travaux sur des réseaux d'eaux pluviales en bord de littoral (travaux sur le pluvial,
- L'amélioration de l'éclairage public,
- Le développement du réseau de thalassothermie, (DSP délibération du CM de juillet 2018).

En vue de s'inscrire dans les objectifs de la LTECV (Loi de transition énergétique pour une croissance verte), la ville a développé sur le site des anciens chantiers naval un réseau de thalassothermie. La Métropole Toulon Provence Méditerranée et la ville de La Seyne-sur-Mer ont choisi Dalkia pour le développement, la gestion et l'exploitation du réseau urbain de la commune de La Seyne-sur-Mer, par une énergie renouvelable locale : la méditerranée. Le réseau est composé d'une boucle d'eau tempérée qui relie la station d'échange sur l'eau de mer, en bord de quai face au Parc de la Navale, à des pompes à chaleur installées au sein des bâtiments raccordés. Ces dernières, selon les saisons, augmentent ou diminuent la température de l'eau de la boucle, initialement captée dans la mer à une température comprise entre 12 et 25 °C à une profondeur de 5 mètres, afin de produire chauffage, climatisation et eau chaude sanitaire. La chaleur issue de la production de climatisation est également récupérée pour alimenter le réseau dans une logique d'économie circulaire. Cette technologie innovante permet d'alimenter le réseau de chaleur et de froid à 75 % par une énergie renouvelable et inépuisable, évitant ainsi l'émission de 1 149 tonnes de CO_2 par an.

A noter, l'existence d'un second réseau de chaleur urbain sur la ville (en dehors du centre-ville) alimenté à partir de l'IUOM (Usine d'Incinération des Ordures ménagères).

La facture énergétique des abonnés devrait baisser en moyenne de 15 %, luttant ainsi contre la précarité énergétique sur le territoire. Afin d'optimiser et de tripler la capacité de production des installations, des travaux sont en cours de réalisation, notamment par la création d'un réseau de canalisations de 3 km. Cette extension permettra de délivrer à différents points de livraisons déjà identifiés (raccordement des anciens ateliers mécaniques des chantiers navals, bâtiments communaux, écoles, logements collectifs dont ceux de la nouvelle voie Calmette et Guérin, bâtiments tertiaires...) une **énergie bas carbone avec un prix stable et compétitif dans la durée**.
Ainsi l'équipement public et les logements du programme « Calmette et Guérin » seront raccordés à ce réseau (29 logements sociaux en acquisition-réhabilitation garantissant ainsi un accès à l'énergie avec un dispositif innovant, à partir d'une source renouvelable et à un prix de consommation abordable).

Des aménagements à visée pédagogique et Haute Qualité Environnementale grâce au choix et au recyclage des matériaux :

Le projet d'aménagement de la nouvelle voie et de ses abords s'inscrit dans une démarche « Haute Qualité Environnementale Infrastructure ». Il s'agit de montrer au public une réalisation à vertu pédagogique, respectueuse de l'environnement permettant le recyclage et la construction dans une démarche éco-citoyenne :

- ✓ ● Déconstruction avec **remploi de matériaux sur site après tri**,
- ✓ ● **Choix pertinent de matériaux au regard de la production de CO2**,
- ✓ ● Choix de matériel et d'équipements pour ne sélectionner que ceux les moins générateurs d'interventions, de maintenance et de consommations (réparables et non jetables),
- ✓ ● **Choix d'espèces végétales les plus autonomes**, par rapport à leur besoin en eau.

Le projet aura la préoccupation de montrer au public une **opération de « non gaspillage »** des matériaux et du remploi de ceux existants sur le site du projet : par exemple la réutilisation des pierres de la déconstruction des bâtis existants pour la confection des murets ; la réutilisation après broyage des éléments de terre cuite (briques, tuiles) pour constituer des bétons colorés…

Calendrier :

Projet inscrit dans la future concession d'aménagement, prévu fin 2022 / début 2023

Participation financière estimée :

Le Conseil Régional est sollicité pour les opérations de l'Eco-quartier Calmette et Guérin à hauteur de **1 070 000 euros** (soit 80 % de l'enveloppe régionale de 1 350 000 euros) répartis de la manière suivante :

Au titre de Reconstitution de Logements Locatifs Sociaux :

Libellé précis des opérations	Base de financement ANRU	Subventions prévisionnelles Région
Acquisition-Amélioration Maisons Beaussier 25 Logements Etudiants	0,00 €	345 000 €
Coton - Rue François Vilon, La Seyne-sur-Mer, CN, Hors QPV	3 656 469,00 €	0 €
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	1 811 393,00 €	135 000 €
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	720 163,00 €	45 000 €
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	894 608,00 €	90 000 €
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	326 452,00 €	30 000 €
Rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	1 326 922,00 €	54 000 €
Total général	**8 736 007,00 €**	**699 000 €**

Au titre des équipements publics :

IDTOP	Maitre d'ouvrage	Libellé précis des opérations	Dépenses subventionnables HT	Taux Région	Montant subventions prévisionnelles Région
C1018-37-0014	Ville de La Seyne-sur-Mer	Création d'une médiathèque	3 015 500 €	0,00%	0 €
C1018-37-0015	Ville de La Seyne-sur-Mer	Création d'une crèche municipale de 10 places	303 030 €	19,48%	59 033 €
C1018-37-0016	Ville de La Seyne-sur-Mer	Aménagement centre social	1 400 000 €	20,00%	280 000 €
Total général			**4 718 530 €**	**39,48%**	**339 033 €**

Au titre des Aménagements des espaces publics :

Libellé précis des opérations	Maitre d'ouvrage	Dépenses subventionnables HT	Taux Région	Montant subventions prévisionnelles Région
Aménagement du Centre-Ville de La Seyne	Métropole TPM	1 559 837 €	20,00%	311 967 €
Total général		**1 559 837 €**		**311 967 €**

FICHE OPERATION

[illegible]

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

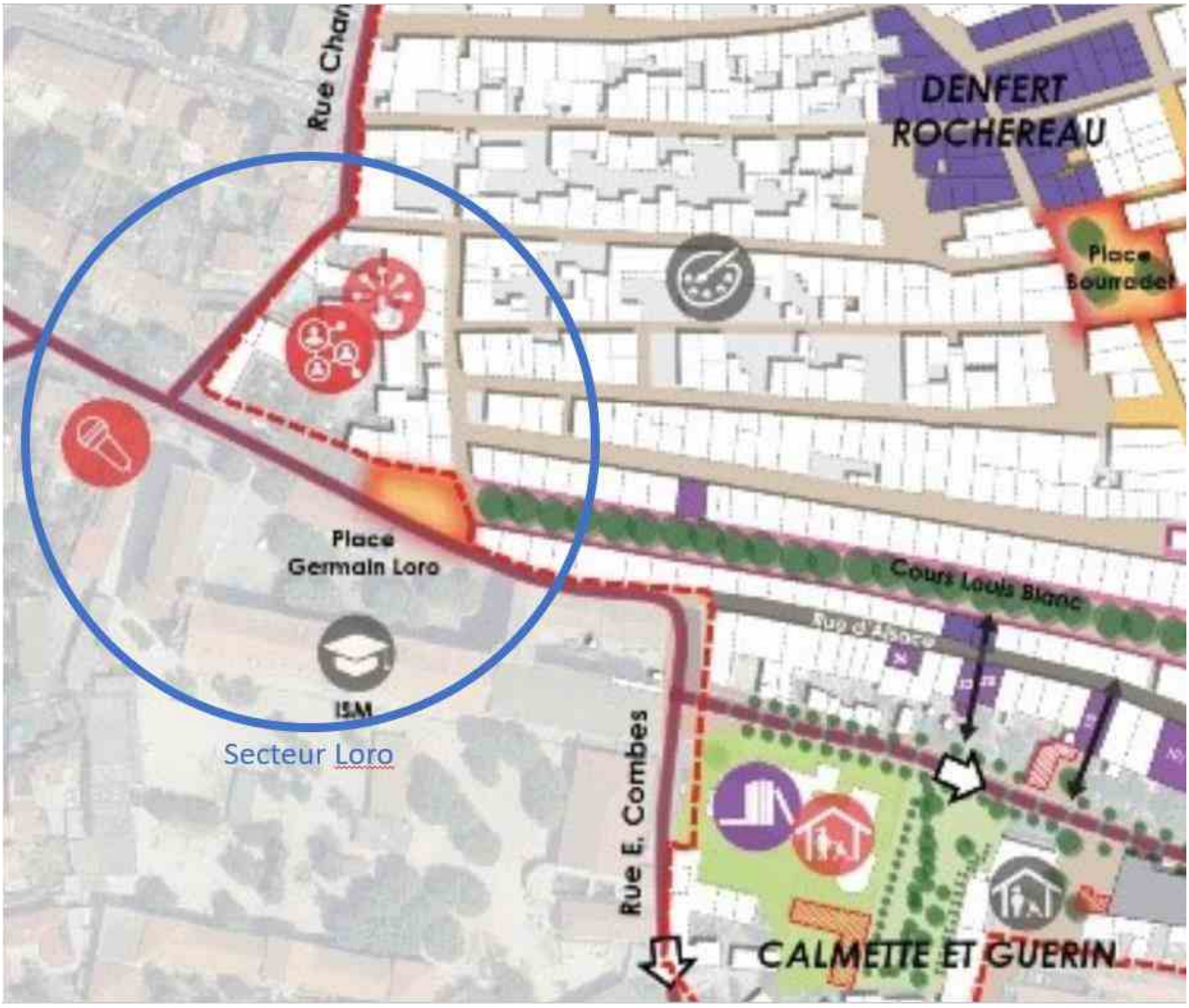
- [illegible]



Préambule :

Le secteur Germain Loro est, dans le cadre du projet urbain, un espace stratégique. En effet, il constitue le point d'entrée Ouest qui incite à déambuler vers le cœur de ville. Ce secteur est prégnant d'une population jeune et d'un dynamisme à renforcer.
Cela passe par notamment :

- ✓ La requalification de la place Germain Loro
- ✓ La création d'un centre social
- ✓ Et d'une scène ouverte.



L'opération pré conventionnée du NPNRU actée en CNE mandat en juin 2019, est le premier chantier emblématique de la rénovation du centre-ville de la Seyne-sur-Mer, financé par l'ANRU. **Chantier d'envergure qui a démarré en juillet 2020 et s'est terminé en mai 2021**.

Descriptif de l'opération d'aménagement des espaces publics inscrit au PRIR du Centre-Ville : La requalification de la place urbain Germain Loro :

Situation :

Constituant l'un des principaux accès au centre-ville depuis l'autoroute Toulon/Marseille, cette place est symbolique du centre-ville constituant l'entrée Ouest, sa situation stratégique en fait un lieu de vie prépondérant de la ville. Au centre de nombreux établissements scolaires et commerces ce projet est bien destiné à valoriser une entrée de ville majeure. Proche du secteur Calmette et Guérin ainsi que du Cours Louis Blanc, elle permet bien un accès direct au cœur de ville.

Objectifs majeurs :

- **Créer un effet levier** sur la réhabilitation des logements du centre ancien,
- **Revaloriser l'économie du marché** du cours Louis Blanc et de la place Germain Loro par un meilleur accueil des flux de population,
- **Organiser le partage des fonctions de la place** : circulation des véhicules et des modes doux, lieu d'activités commerciales, pour une place plus apaisée,
- **Sécuriser** et garantir la mise en accessibilité d'un espace public situé aux abords directs d'établissements scolaires,
- **Préserver et mettre en valeur** les éléments architecturaux et patrimoniaux du secteur (chapelle et boulevard) dans un souci de refonte de l'image du cœur de ville et d'amélioration des entrées au centre historique.



DESCRIPTIF SUR L'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS :

Cette opération a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage Métropole Toulon Provence Méditerranée et est inscrite à la convention pluriannuelle ANRU en tant qu'opération pré conventionnée pour un montant de 1 288 484 euros HT avec une subvention ANRU de 450 969,39 euros.

Réaménagement d'une place au rôle majeur d'entrée du centre-ville

- L'espace Germain LORO assure actuellement des fonctions multiples : transit, modes doux, activités commerciales, accès aux équipements, accès au marché quotidien...
- Le projet comporte la recomposition du plateau depuis le boulevard du 4 septembre au niveau de l'intersection avec la rue Marcel Dassault jusqu'à l'entrée du cours Louis Blanc et des ruelles adjacentes (rues E. Prat et d'Alsace).
- L'aménagement prévoit la redéfinition des limites entre voirie et modes de liaisons doux, stationnements, arrêts minute, la continuité piétonne avec le centre historique, la valorisation des terrasses de café et des espaces dédiés aux commerces ambulants, l'accès aux équipements.



Dégagement de la chapelle et redéfinition de l'accès à l'institution sainte Marie et création d'un parvis

La démolition du mur d'enceinte des Maristes permet de valoriser l'entrée du centre-ancien, et de dégager la vue sur la chapelle avec la création d'un parvis d'accès pour les élèves et des arrêts-minute pour fluidifier les mouvements de circulation, très « conflictuels » actuellement aux heures d'entrées et de sorties scolaires.
Le parvis devient un véritable espace public, lieu de détente et d'attente pour les riverains, promeneurs et élèves. Il permet une mise en valeur de la chapelle néo-gothique en ouvrant l'institution et ses bâtiments historiques sur la ville par une esplanade paysagère et une large grille. Il rationalise les entrées avec la distinction entre accès piétons/2 roues et voitures et la mise en place de véritables arrêts-minute qui accompagnent le parvis jusqu'à l'entrée de l'établissement pour la sécurisation des élèves et des piétons.

PRINCIPAUX ASPECTS TECHNIQUES :

- Réfection des revêtements de sols (traitement différencié des surfaces), plateau traversant, arrêts-minute, parvis.
- Redimensionnement du pluvial dans le cadre des risques d'inondabilité du secteur.
- Démolition du mur d'enceinte de l'institution (après la démolition des vieux transformateurs EDF déjà effectuée) et mise en place d'une grille.
- Traitement paysager et plantations de l'ensemble des espaces dans un esprit de développement durable.
- Eclairage public et mobilier urbain.
- A noter : une spécificité est liée à ce chantier : le chantier intervient en parallèle des travaux de rénovation des Maristes : entrée modernisée et sécurisée, réfection de la cour, plantation de nouveaux arbres, etc.

ZOOM SUR LE DEROULEMENT DU CHANTIER :

- ✓ Après quelques semaines de préparation technique du chantier (à partir du 6 juillet 2020), le chantier a réellement commencé fin juillet 2020. Le centre-ville est donc bien en voie de transformation, le mur d'enceinte des Maristes a été démoli le 29 juillet 2020, laissant apparaître la chapelle néogothique et profilant un espace ouvert. Deux jours de travaux ont été nécessaires pour démolir le mur, le transformateur électrique et la maisonnette qui jouxte l'entrée de l'établissement.
- ✓ Depuis les déviations et fermetures de rues se sont enchaînées afin de permettre l'avancée des travaux : réseaux humides et secs ont été repris, reprise des sols, aménagements paysagers, implantations de containers enterrés, traçage des places de stationnement …



Figure 1 - Vue sur l'institution des Maristes après destruction du mur d'enceinte

- ✓ A noter, un foyer de chancre coloré (ceratocystis platani : champignon) a été détecté sur la place Germain Loro durant les travaux. Cette maladie incurable qui ravage les platanes en Provence et en Occitanie, non dangereuse pour l'homme, se répand à vive allure. Un expert arboricole a ainsi recommandé l'abattage de platanes, seule méthode pour éviter la propagation de la maladie auprès des platanes avoisinants dans un rayon de 35 mètres.
- ✓ En application du code rural et de la pêche maritime, la Direction Régionale de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt impose donc l'abattage des platanes sous peine de sanction. Ainsi, 9

platanes ont été abattus à partir du 17/08/2020, les suivants le seront ultérieurement, la ville ayant bénéficié d'une prorogation. Bien évidement de nouveaux végétaux ont été implantés : tilleuls, érables, magnolias, chênes…

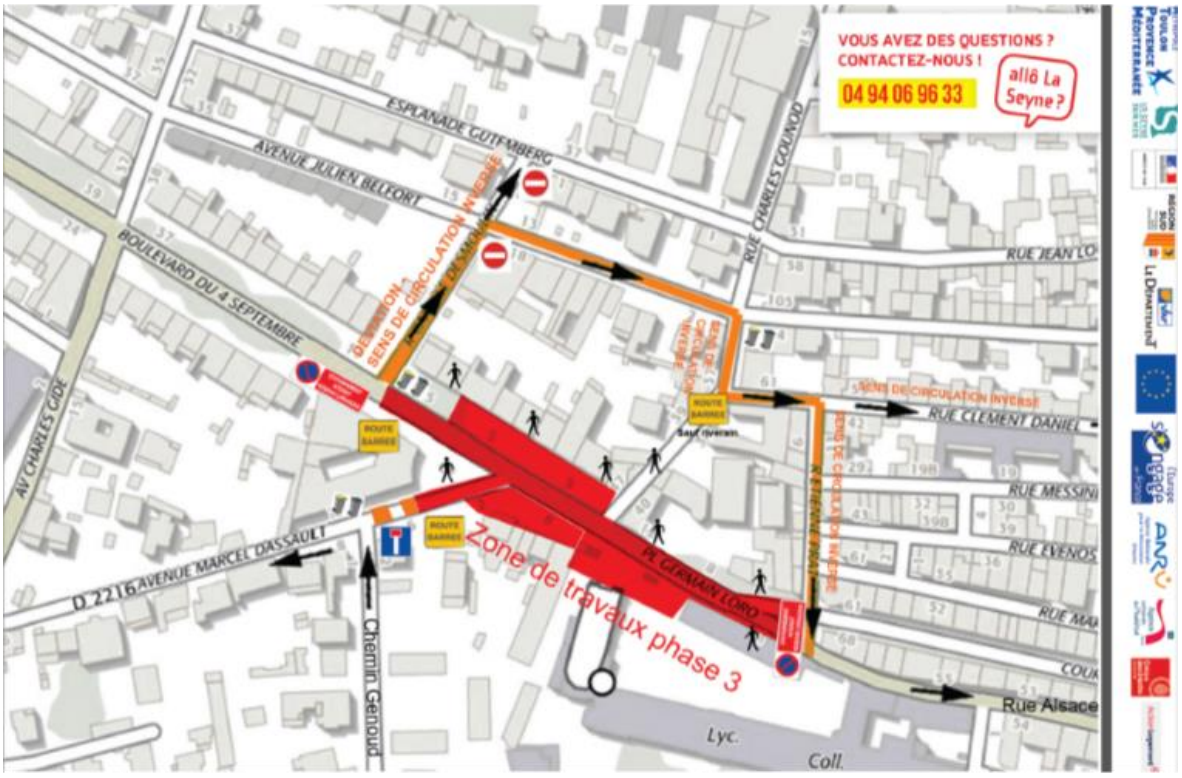


Figure 2 – Exemple de flyer distribué aux commerçants

Zoom sur la communication :

Tout au long des travaux, les Seynois ont été et sont toujours informés de l'évolution du chantier : articles de presse, diffusion des informations via Internet (site de la ville, réseaux sociaux…), distribution de flyers, porte à porte auprès des habitants et commerçants, affichage sur site de panneaux de communication …
De plus, en interne, des réunions de suivi sont organisées toutes les semaines afin que les informations circulent entre les services.

Aspects du projet de la Place urbaine Germain Loro en termes de développement durable :

Le projet de réaménagement a intégré quelques techniques de développement durable, à savoir :
Au niveau des plantations : l'ensemble des arbres existants sains est préservé et protégé le temps des travaux, le sol y sera amélioré en utilisant la technique du Mulching Vertical, réalisation de poches végétalisées aux essences choisies pour la région à savoir peu demandeuses d'eau et résistantes à la chaleur, arrosage automatique avec contrôle de distribution, apport de terre végétale, de substrat spécifique, de résine perméable, paillage issu de bois broyé, ou bois raméal fragmenté,

- ✓ Les travaux de voiries ont quant à eux intégrés notamment :
- ✓ Le réemploi des matériaux sur site quand cela s'avère possible,
- ✓ L'évacuation des matériaux dans les centres de tri appropriés en permettant ainsi la valorisation,
- ✓ La gestion du bruit sur les chantiers,
- ✓ La réduction des émissions de polluants pendant les travaux ….

Descriptif de l'opération de création d'un équipement public de proximité inscrit au PRIR du Centre-Ville – La création d'un Centre Social :

Le deuxième équipement public de proximité structurant du projet NPNRU est le centre social (après la médiathèque située dans le secteur Calmette et Guérin). Il s'agira d'implanter une structure de vie sociale (300 à 400 m²) au cœur du centre-ville sur la place Germain LORO, point de renouveau et de dynamisme. Il sera localisé dans un bâti historique existant qu'est l'ancien centre médico-social CASANOVA (aussi appelé Maison Casanova) qui offre des superficies intéressantes aux étages à réhabiliter.

Situation :



Situé au cœur d'un quartier qui se voudra dynamique et attractif. Sur la place Germain LORO nouvellement réhabilitée (2020/2021) et proches d'autres équipements structurants : la médiathèque, la scène ouverte et les équipements scolaires.
Le centre social sera positionné au 1er et 2ème niveau de la Maison Casanova, le rez-de-chaussée étant consacré au Service Jeunesse et au futur campus numérique (lieu convivial, connecté et encadré qui mettra à disposition du public des salles de cours équipées permettant de suivre à distance des formations).

Objectifs majeurs du centre social :

Un centre social a pour vocation d'être au cœur des quartiers ou des communes pour proposer des animations et un lieu de vie, d'échange et de rencontres qui donnent aux habitants la possibilité de participer à la vie du quartier ou de la commune.
Il s'agit donc d'implanter une structure de vie sociale au cœur du quartier. La création de ce centre social repose sur le constat partagé par les acteurs locaux de besoins forts : la précarité croissante des ménages vivant et accueillis au centre-ville, les forts taux de rotation dans des logements souvent petits et peu confortables, la forte présence des petits ménages vient accroitre la difficulté de constituer un réseau social.
La présence d'un équipement doit non seulement répondre à un ensemble de besoins des familles mais aussi renforcer le tissu social dans une dynamique fédératrice. La participation des habitants, dans la structure associative mais aussi à la vie de leur quartier, est un axe primordial du travail quotidien des centres sociaux.
Le centre social sera porté par une structure intervenant de longue date sur le centre-ville : l'association AMIQ, qui assure des interventions auprès des enfants et jeunes sur la Seyne. Durant l'année 2019, l'association a fait évolué son projet social en collaboration avec tous les acteurs associatifs locaux et institutionnels (ville de la Seyne-sur-Mer, CAF, établissements scolaires...). Elle a obtenu l'agrément Centre Social de la CAF en juin 2020 pour une durée d'un an, renouvelable sous-condition de locaux plus adapté qu'actuellement.
Le projet de centre social propose donc une intervention sociale auprès des familles du centre-ville. Orientée sur toutes les générations, une offre de loisirs, d'animations collectives, d'accès aux droits, d'inclusion numérique, d'entraide est proposée pour fédérer les habitants autour d'un projet social fort.
Les fonctions suivantes seront développées :

1. Accueils-accès aux droits/orientation du public,
2. Secteur famille,
3. Développement du secteur enfance – ACM Maternelle et élémentaire, pour les mercredis et les vacances scolaires.
4. Développement de quatre nouveaux CLAS après l'école avec un objectif de 56 enfants au total (ce Contrat Local d'Accompagnement à la Scolarité va permettre d'ancrer l'action du centre social dans et avec les établissements du secteur).
5. Développement du secteur jeunesse.

Le nouveau centre social accueillera les familles du QPV mais aussi l'ensemble des habitants du centre-ville. Ce centre social pour s'adapter à la configuration du centre-ville et aux besoins de la population aura plusieurs points d'ancrage pour le développement de ces activités. Le principal sera la maison Casanova et sera complété par un investissement des écoles du secteur, de l'espace Evenos, de l'espace Coste et ponctuellement d'espace public extérieur.
Selon le projet social, l'espace nécessaire pour le centre social peut être estimé à 400 m² dans l'idéal pour les activités suivantes :

- ✓ Espace accueil (comptoir, sièges d'attente, panneaux d'information),
- ✓ 2 bureaux administration (direction +secrétariat),
- ✓ 1 salle de restauration pour le personnel,
- ✓ Sanitaires pour le personnel,
- ✓ 1 bureau pour recevoir les familles en confidentialité,
- ✓ 4 salles pour les ateliers collectifs (10 à 15 personnes),
- ✓ 1 grande salle permettant de recevoir 50 à 60 personnes,
- ✓ Sanitaires adaptés pour la réception des jeunes enfants. Le fait de disposer d'espaces tels qu'une salle de repos (jeunes enfants) ou d'un lieu pouvant servir d'atelier cuisine pour créer des activités avec les adultes serait aussi un plus pour développer les activités avec les familles et l'accueil des jeunes enfants.

✓

Aspects du projet en matière de développement durable :

A l'image des différents projets inscrits dans le NPNRU du centre-ville de la Seyne, l'aspect développement durable sera intégré dans le projet du centre social. Intégrer cet équipement dans le cadre d'une réhabilitation d'un ancien bâtiment et ne pas envisager une nouvelle construction est déjà un premier pas : diminution d'utilisation de nouveaux matériaux, moins d'émission de polluants, une économie financière etc… Le niveau de performance énergétique visé de cet équipement sera le BBC réno.
De même, les travaux impliqueront :

- ✓ Le réemploi des matériaux sur site,
- ✓ L'évacuation des matériaux irrécupérables dans les centres de tri,
- ✓ La gestion du bruit sur le chantier,
- ✓ La réduction des émissions de polluants pendant les travaux,
- ✓ Une meilleure végétalisation de l'espace extérieur…

Calendrier :

2024 (semestre 2)

Coût prévisionnel et participation du conseil régional :

Le Conseil Régional est sollicité pour l'opération de création d'un Centre Social sur le Secteur Loro à hauteur de **280 000 euros** (soit 20 % de l'enveloppe régionale de 1 350 000 euros). Cet équipement fait par ailleurs l'objet d'un financement de l'ANRU à hauteur de 498 478 euros :

Descriptif de l'opération de création d'un équipement public de proximité hors PRIR du Centre-Ville – La création d'une scène ouverte :

Ce quartier réaménagé attirera donc les familles de tous horizons grâce à la présence du centre social, mais il aura aussi pour vocation de répondre aux attentes du public jeune. En effet de nombreux établissements scolaires jouxtent la place Germain LORO : lycée Beaussier, Institution des Maristes, collèges Curie et Eluard…il est donc légitime de créer un nouvel équipement (non financé par l'ANRU) à leur attention : une scène ouverte.

Situation :

L'ancienne salle de boxe la Criée positionnée sur la place Germain LORO, jouit donc d'un positionnement stratégique pour un espace dédié à la jeunesse (proche des établissements scolaires). Elle sera donc réhabilitée (car non exploitable en l'état) afin de devenir une « scène ouverte », un programme d'expérience pour la jeunesse.

Aspects du projet en matière de développement durable :

Au même titre que pour la médiathèque et le centre social, l'aspect développement durable sera intégré dans le projet de la scène ouverte. La réhabilitation d'un ancien bâtiment engendre de fait la diminution d'utilisation de nouveaux matériaux, moins d'émission de polluants, une économie financière etc…
Les travaux impliqueront donc :

- Le réemploi des matériaux sur site,
- L'évacuation des matériaux irrécupérables dans les centres de tri appropriés,
- La gestion du bruit sur le chantier,
- La réduction des émissions de polluants pendant les travaux.

Coût prévisionnel :

1 440 949€ TTC

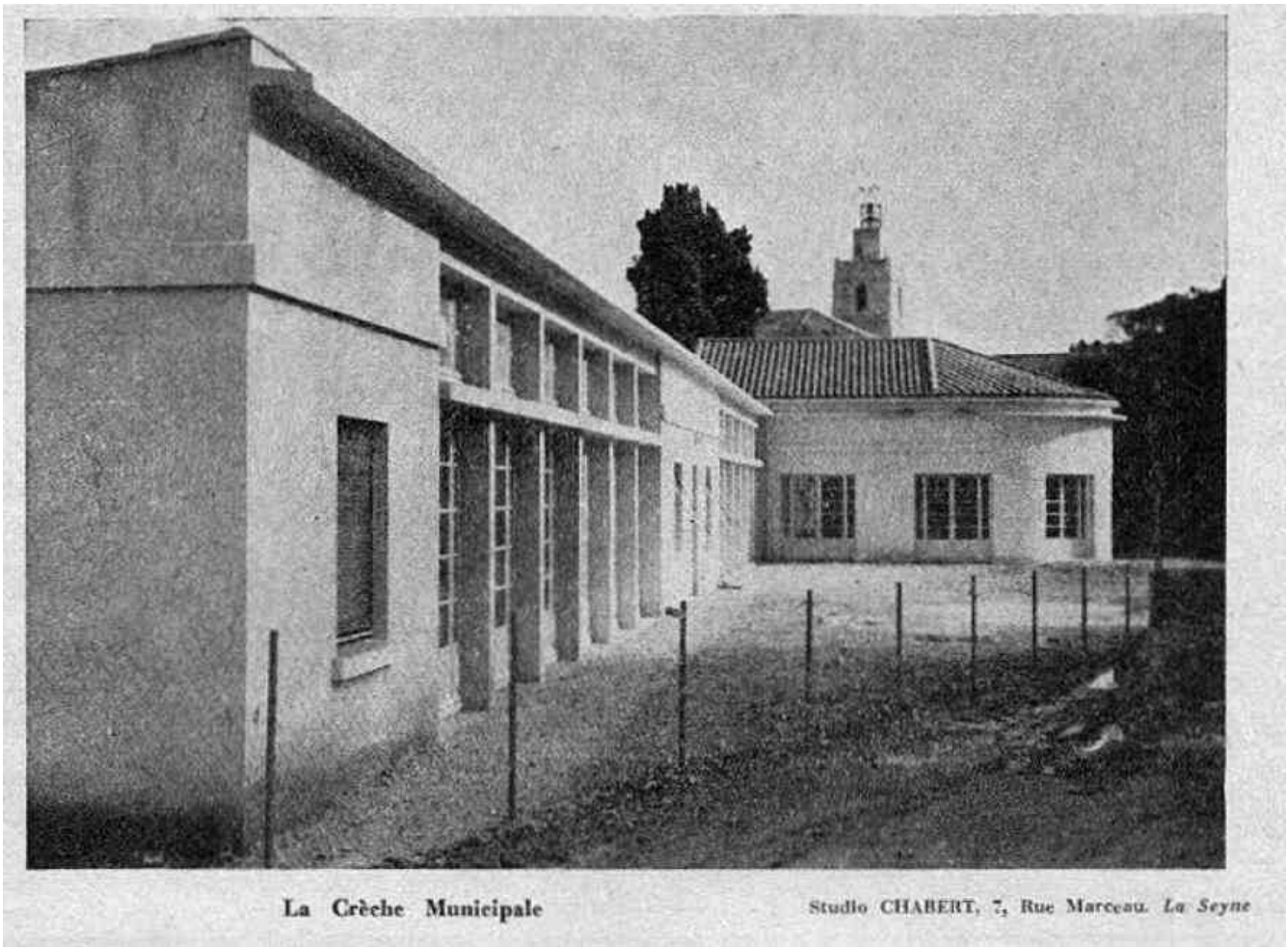
Schémas de principe des aménagements de l'Eco-quartier Calmette et Guérin







Médiathèque centre-ville – pour info / non financée au titre de l'enveloppe régionale PRIR

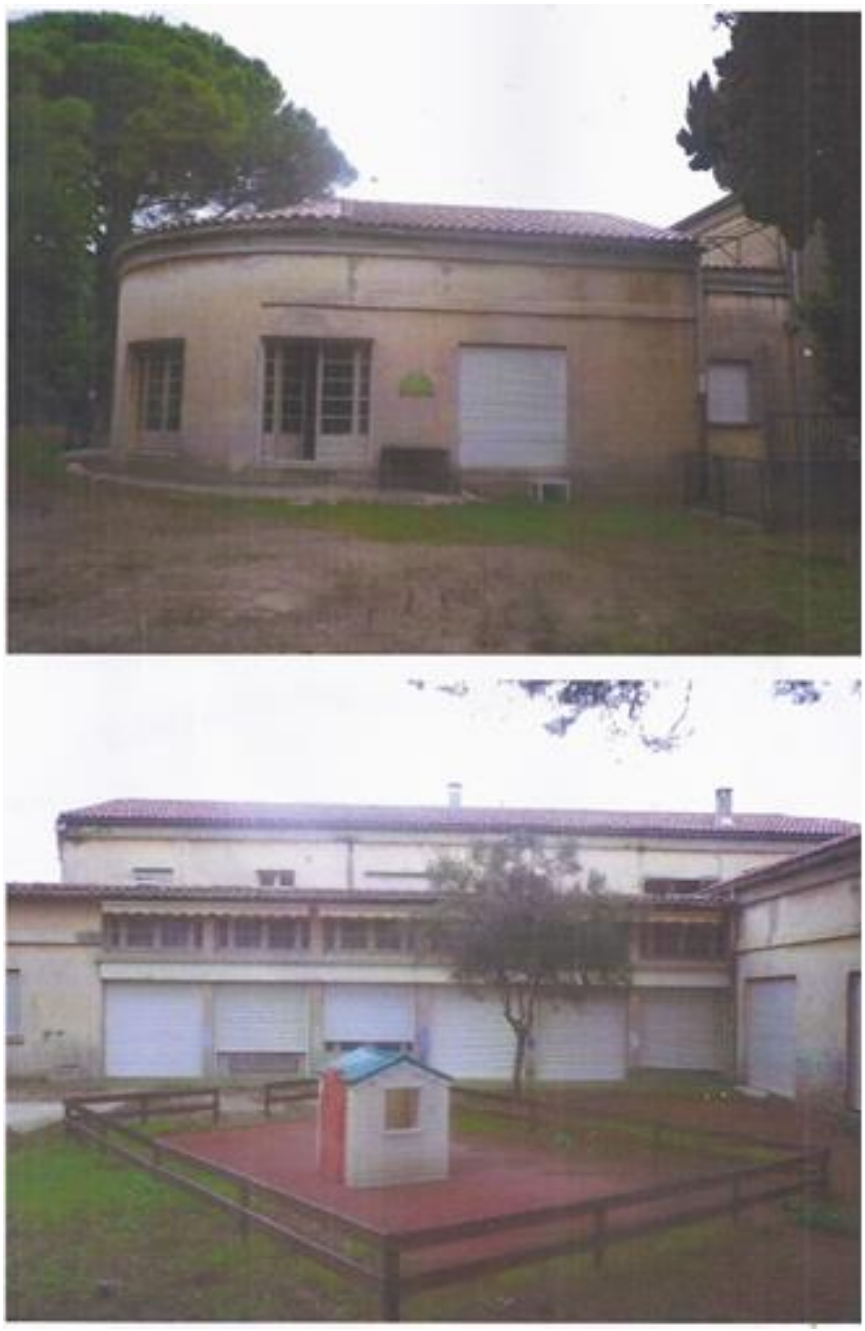


L’équipement phare du NPNRU et structurant est la médiathèque du centre-ville. Il s’agit ainsi de relocaliser la bibliothèque Pierre Caminade (vétuste et exiguë) en lieu et place de l’ancienne crèche Josette VINCENT. Un vrai « plus » pour les habitants du QPV en matière de lutte contre l’illettrisme et de rapprochement de la culture des populations les plus défavorisées.

Descriptif de l’opération :

Situation :

Implantation d’un équipement qualifiant, attractif et fédérateur au cœur du vieux centre dans un bâtiment caractéristique des années 50 dans l’îlot Calmette et Guérin, sur un terrain maitrise foncière ville agrandi par l’achat du terrain FRISON contigu (pour un montant de 160 000e)



Visuels exterieurs du batiment

Objectifs :

- **Un outil incontournable de l'intégration sociale et culturelle pour les publics en QPV**

L'intérêt d'une médiathèque dans un QPV n'est plus à démontrer : il s'agit d'une réelle plus-value pour les habitants en matière de lutte contre l'illettrisme et de rapprochement de la culture des populations les plus défavorisées. Elle permettra l'intervention dans les écoles, les collèges, les lycées, le centre de formation des apprentis, la sensibilisation, la formation et l'accès aux nouvelles technologies et proposera en libre accès, un plus grand choix d'ouvrages soit **25 000** dans la future médiathèque.

De plus la population scolaire est particulièrement importante dans le secteur de Calmette et Guérin et regroupe au moins 3500 jeunes scolaires. Cette médiathèque sera particulièrement adaptée à la jeunesse et cet emplacement, en plein cœur du centre historique, est vraiment bien justifié pour répondre à la fois aux besoins des habitants du QPV, qu'aux jeunes des quartiers « centre » élargis qui fréquentent les 3 collèges et 2 lycées ainsi que trois maternelles et élémentaires.
Cette médiathèque au cœur du centre-ville se révèle indispensable pour l'approche de la culture dans un quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville : pour l'accès à lecture et aux média pour tous. Elle renforce l'attractivité tant pour les familles du QPV que pour la dynamique globale du centre-ville et la mixité sociale avec un équipement qualifiant.
L'évolution du programme NPNRU, prévoit donc la transformation de l'ancienne crèche en médiathèque en conservant le bâtiment qui exprime une architecture d'après-guerre bien conservée et qui se prête parfaitement à cette évolution des fonctions. Il est dans la mémoire de plusieurs générations de Seynois ayant fréquenté le lieu. En devenant une médiathèque elle reste dans le giron de l'éducation de plusieurs générations de jeunes que la crèche a accueillis.
Les objectifs de cet équipement sont donc de :

- Rapprocher l'accès à la culture des populations du QPV,
- Lutter contre l'illettrisme et proposer un outil de formation continue,
- Maintenir et amplifier les interventions dans les écoles et les collèges, le lycée, le centre de formation des apprentis,
- Proposer en libre accès, un plus grand choix d'ouvrage (15 000 actuellement contre 25 000 dans la future médiathèque),
- Sensibiliser, former et proposer un accès aux nouvelles technologies.

- **…complété par une petite structure d'accueil des jeunes enfants :**

La crèche Josette VINCENT (75 places) a été relocalisée de façon satisfaisante dans une ancienne école maternelle depuis un an et se trouve dans de bonnes conditions, au sud du centre-ville (quartier pont de Fabre). Les enfants accueillis étaient à 70% extérieurs au centre-ville et à 85 % extérieurs au QPV.

Mais pour prendre en compte les besoins spécifiques des habitants et également des familles nouvelles que la ville souhaite attirer, des solutions originales pour la petite enfance complètent le projet global du NPNRU : il est proposé 15 à 25 places supplémentaires à retrouver comme suit :

- ✓ Extension d'une halte-garderie existante (la Mouffleterie): +5 places,
- ✓ 10 places de crèche municipale en tiers lieu dans l'enceinte du terrain de la médiathèque (120m2) pour répondre à une offre de proximité en QPV,
- ✓ Aide à la création d'une micro crèche pour les nouvelles familles plus aisées (9 places) : local 80m2 dans un bâtiment à réaménager (bâti communal).

Aspects du projet en matière de développement durable :

Située dans le périmètre des 500m d'un monument inscrit et en co-visibilité avec celui-ci ce choix d'implantation de médiathèque de centre-ville va dans le sens des orientations des Bâtiments de France. **La réhabilitation de ce bâtiment permet de conserver l'intérêt architectural et patrimonial tout en participant à une démarche de développement durable.**

Intérêt architectural de la construction et préservation de la mémoire des lieux :

Il s'agit ainsi de conserver un élément de l'histoire architecturale seynoise parfaitement intégrée au site et en capacité d'évoluer vers des fonctions de médiathèque. En effet, cette construction, illustre l'architecture moderne d'après-guerre mélangeant le style néo provençal (tuiles, volumétrie...) avec les éléments de la modernité (plan libre, structure poteaux/poutres, vastes espaces, rotonde), les façades ont été très peu dénaturées et le projet peut évoluer et changer de nature tout en restant inscrit de par sa forme et ses caractères architecturaux, dans la mémoire des seynois.
Le bâtiment inauguré en 1959, sera doté d'extensions mesurées afin de conserver l'effet « patio » devant la façade sud et donnera un résultat particulièrement original et respectueux de l'histoire des lieux en mettant en valeur un élément du patrimoine architectural du XXème siècle encore assez bien préservé et contemporain de Pouillon aux Sablettes. Cette démarche correspond bien à une démarche culturelle qui permet à la construction d'évoluer dans ses fonctions sans faire table rase d'une architecture très bien conservée et témoignage d'une époque.
Le projet architectural avec quelques éléments contemporains peut avoir beaucoup de charme avec une insertion de qualité dans un environnement verdoyant particulièrement appréciable en ville. Le site sera beaucoup moins touché dans le cas d'une réhabilitation que par les terrassements d'une construction neuve.
Une extension sera à prévoir pour permettre d'accueillir tous les éléments du programme et bénéficier d'un extérieur. Pour ce faire, l'acquisition de parcelles au Sud de la médiathèque est prévue (sur lesquelles se trouvent des « locaux artisanaux » qui sont prévus à la démolition)

Economie de projet et démarche de développement durable :

La démolition entraine de la pollution et des déchets à évacuer, ce qui sera évité avec la réhabilitation. Une **économie d'environ 500 000€ HT sera réalisée (coût estimé d'une démolition).**
La réhabilitation évite de dénaturer les sols et la nappe phréatique par des fondations spéciales avec pieux, une isolation thermique globale et le remplacement des vitrages seront à prévoir en totalité. Des inspections complémentaires devront être faites pour voir si la charpente peut être laissée apparente.

Intérêt en matière de programme et d'adaptation technique au nouvel équipement

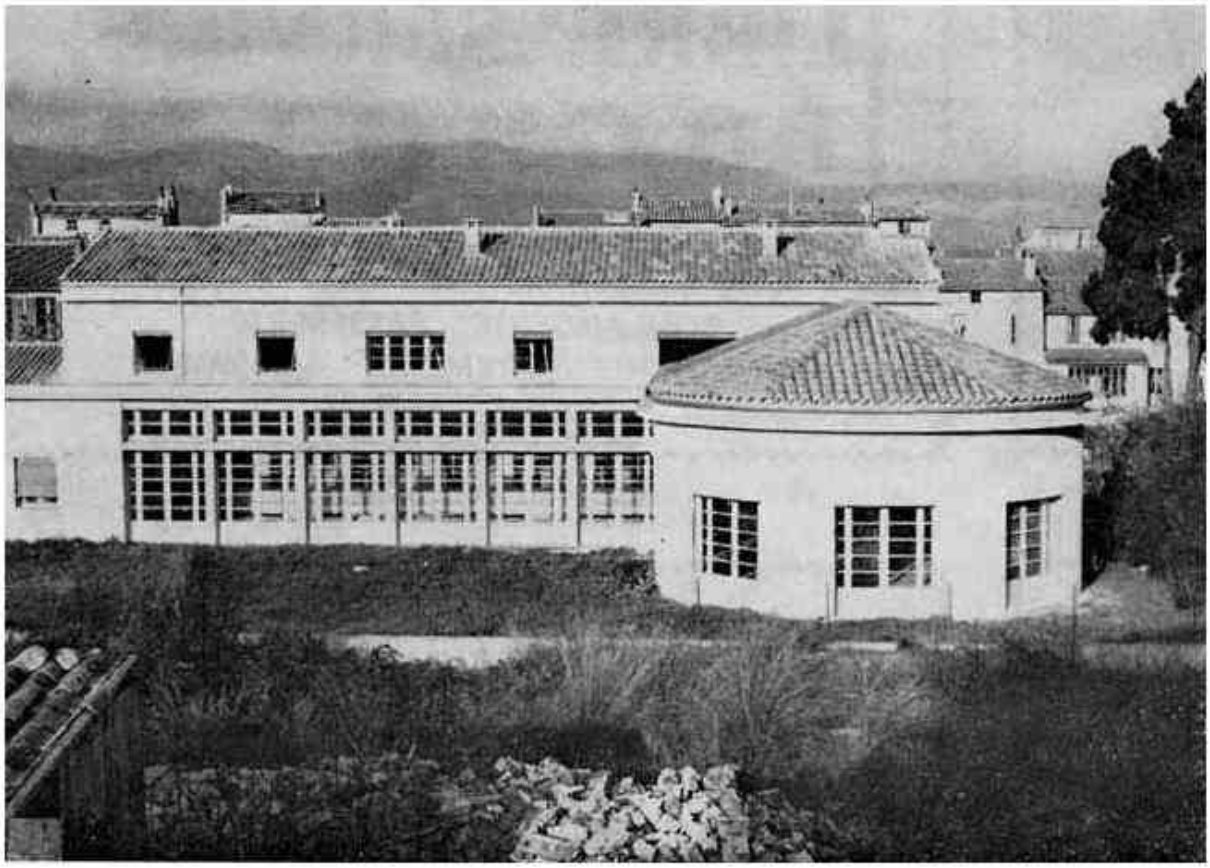
Bien que la réhabilitation offre moins de liberté de plan que la construction neuve, cette construction est conçue de telle manière que le système constructif, avec une double travée centrale poteaux/poutres permet de libérer l'espace constitué de cloisons. On retrouve un espace unitaire assez vaste avec 700m2 en rez-de-chaussée, totalement en accessibilité qui correspond bien aux programmes des médiathèques actuelles. La salle de motricité en rotonde est très intéressante avec sa forme arrondie et ses vitrages en proue sur le jardin.

Calendrier :

2022 (semestre 2) : concours pour la médiathèque

Coût :

- ✓ Inscrit à la convention un coût de 3.015 millions d'euros HT (y compris achat du terrain frison)
- ✓ Les médiathèques sont éligibles à des subventions de la DRAC (droit commun), de la Région (droit commun) et du Département (contrat de territoire).
- ✓ Ces subventions sont cumulables avec les fonds du NPNRU.
- ✓ Le taux plafond est de 80% du montant hors taxe des travaux.



Rappel taille de l'équipement

Les normes de surface qui permettent de financer l'équipement sont de **2334m²** cumulés pour la commune comportant 63 936 habitants (0,07m² /habitant jusqu'à 25 000hab +0,015m²/h au-delà). La commune possède déjà **684m²** pour la médiathèque du Clos st Louis et **1144m²** pour celle d'Andrée Chédid.

Le schéma des médiathèques sur la Seyne avait intégré une proposition éclatée de trois structures (Nord, Sud et centre) qui devaient à terme cumuler la norme totale.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Il est convenu entre :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son délégué territorial dans le département, le Préfet du Var ;

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, ci-après désignée « MTPM » ou « le porteur de projet » représentée par son président ;

La Ville de La Seyne-sur-Mer, représentée par son maire ;

La Ville de Toulon, représentée par son maire ;

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, notamment :

La SA d'HLM LOGIREM, représentée par son président ;

L'OPH Toulon Habitat Méditerranée (THM), représentée par son président ;

La SAEM Var Aménagement Développement (VAD), représentée par sa présidente ;

UNICIL, Groupe Action Logement, représentée par son président ;

Action Logement Services, Groupe Action Logement, représentée par sa directrice des programmes nationaux dûment habilitée aux fins des présentes ;

Foncière Logement, Groupe Action Logement, représentée par sa présidente ;

Le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, ci-après désigné « Conseil Régional » ou « Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur », représenté par son président ;

Le Conseil Départemental du Var, ci-après désigné « Conseil départemental » ou « CD 83 » représenté par son président ;

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

En présence de :

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), représentée par son président,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Table des matières

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE *1*

COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU *1*

PRÉAMBULE *6*

LES DÉFINITIONS *7*

TITRE I - LES QUARTIERS *8*

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN *9*

Article 1. Les éléments de contexte 9

Le contexte général, à l'échelle de la Métropole et des quartiers concernés 9

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 12

Article 2.1 La vocation des quartiers et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville 12

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 13

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine 16

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 17

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 17

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 18

Article 4. La description du projet urbain 19

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 19

Article 4.2 La description de la composition urbaine 22

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 26

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 29

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 29

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 33

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 35

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 39

Article 7.1 La gouvernance 39

Article 7.2 La conduite de projet 40

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 42

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 46

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 47

Article 8. L'accompagnement du changement 48

Article 8.1 Le projet de gestion 48

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 50

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 55

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION 58

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel 58

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 58

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 67

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville durable et solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 67

Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les quartiers fertiles » 67

Article 9.2.5 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés 68

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 68

10.1 – La participation financière de l'ANAH 69

10.2 - La participation financière de la Caisse des dépôts et consignations 69

10.3 - La participation financière du Conseil départemental du Var 70

10.4 - La participation financière de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur 71

10.5 – La participation financière de la Métropole TPM 72

10.6 – La participation financière des collectivités locales / Villes de Toulon et La Seyne-sur mer 72

Article 11. Les modalités d'attribution et de paiement des financements 73

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiements des subventions de l'ANRU 73

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 73

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'ANAH 73

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 73

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur 73

Article 11.6 Les modalités d'attribution et de versement des aides du Département du Var 74

Article 11.7 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 75

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 76

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 76

Article 12.1 Le reporting annuel 76

Article 12.2 Les revues de projet 76

Article 12.3 Les points d'étape 76

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ... 77

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 77

Article 13. Les modifications du projet 78

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 78

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 78

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 78

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 79

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 79

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 79
Article 14.3 Le contrôle et les audits 79
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 79
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 79
Article 14.6 Le traitement des litiges 80
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES 81
Article 15 : La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 81
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 81
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 81

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :

  A – Présentation du projet ;
  B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  D – Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur les dossiers élaborés à la suite du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée n°325, pour les quartiers centre-ville de La Seyne-sur-Mer et centre-ville de Toulon cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU. Ces dossiers ont été examinés :

- Par les comités d'engagement du 25 Juin 2019 et du 23 novembre 2020 pour la ville de La Seyne-sur-mer ;
- Par le comité régional d'engagement du 19 mars 2021, pour la ville de Toulon ;
- Par le comité national d'engagement du 24 juin 2021 pour l'abondement des subventions du protocole de préfiguration.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

LES DÉFINITIONS

- Le « porteur de projet » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- Le « programme », ou « programme urbain », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- L'« opération», action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- Le « maître d'ouvrage » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « concours financiers » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

- Le « projet d'innovation » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU ou faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

- Le « projet d'agriculture urbaine » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.

- « Partie prenante » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.

- « Partenaire associé » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur les quartiers suivants, quartiers d'intérêt régional identifiés dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain :

- Le quartier d'intérêt régional Centre-ville à Toulon, n° QP083016.
- Le quartier d'intérêt régional Centre-ville à La Seyne-sur-Mer, n° QP083009,

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de la Métropole TPM est présenté en annexe A.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Le contexte général, à l'échelle de la Métropole et des quartiers concernés

Le diagnostic du territoire de Toulon Provence Méditerranée

La Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), troisième pôle urbain de la façade maritime méditerranéenne française, rassemble 434 982 habitants, soit 41% de la population du Var (INSEE 2017).

A l'échelle du SCOT Provence Méditerranée auquel elle est intégrée, MTPM représente 80% de la population et 84% des emplois.

Première base de défense française, dotée d'une position stratégique, d'un tissu d'entreprises de pointe, de la présence notamment du pôle de compétitivité Mer Méditerranée, la Métropole TPM affirme son ambition qui se décline suivant 3 axes majeurs :

- Une métropole attractive et accueillante à l'échelle méditerranéenne ;
- Une métropole dynamique et innovante, levier de développement du Pôle de compétitivité mer ;
- Une métropole croissance verte et ouverte sur la nature pour construire une nouvelle relation ville-mer.

La stratégie de développement du territoire de Toulon Provence Méditerranée

Les objectifs d'aménagement durable, notamment en termes d'habitat, de mobilité, d'énergie et de cohésion sociale, sont au cœur du projet territorial de MTPM.

Le Contrat de ville intercommunal TPM 2015-2020, signé le 2 juillet 2015 et prorogé jusqu'en 2022, constitue le volet de cohésion sociale et territoriale du projet du territoire de la Métropole. Il concerne treize quartiers prioritaires répartis sur quatre communes de la Métropole TPM : Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et La Garde.

Parmi ces treize quartiers, quatre ont été identifiés dans le cadre du protocole de préfiguration pour bénéficier d'une contractualisation au titre du NPNRU. La Métropole a souhaité ne pas donner suite à l'OIR du quartier Lagoubran, d'une part, et à l'OIN du quartier Sainte-Musse, décision validée en comité de pilotage métropolitain du 1er décembre 2020, d'autre part.

Se sont ainsi les deux quartiers suivants qui font l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU, retenus comme quartiers d'intérêt régional :

- Le centre-ville de Toulon,
- Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Le contrat de ville s'articule également avec les différents contrats et schémas de développement et de planification qui concernent le territoire de Toulon Provence Méditerranée. Un des enjeux majeurs est de renforcer l'intégration de ces quartiers dans leur environnement urbain, de faciliter les déplacements et l'accessibilité pour tous

Le SCOT Provence Méditerranée, approuvé en 2009 et révisé en septembre 2019 regroupe 32 communes. Il constitue l'outil de planification stratégique intercommunale à l'échelle du bassin de vie et sert de cadre pour les différentes politiques sectorielles de la Métropole.

Afin d'organiser et maîtriser le développement du territoire, il est préconisé dans le SCOT de :

- Privilégier une localisation du développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs, avec une stratégie foncière adaptée ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Recentrer et intensifier le développement urbain et économique dans la rade de Toulon et les pôles majeurs, parmi lesquels le pôle Ouest qui intègre le centre-ville de La Seyne-sur-Mer et le grand centre-ville de Toulon.

Autour d'opérations d'habitat, d'équipements et d'activités dans ce pôle majeur que constituent les centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-mer, le projet de renouvellement urbain participe ainsi à la limitation de la consommation de l'espace.

Pour affirmer l'ambition métropolitaine de la collectivité, plusieurs axes d'une stratégie de développement ont été définis dans le SCOT, qui sont intégrés dans les objectifs stratégiques des projets de renouvellement urbain, parmi lesquels :

- Poursuivre le Grand Projet Rade qui s'appuie sur le développement et l'aménagement des sites stratégiques, dont les centres villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer, les espaces portuaires et les interfaces villes-ports ;
- Affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et la recherche ;
- Conforter l'attractivité touristique, le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise.
- Renforcer l'offre commerciale en centre-ville est également une priorité d'aménagement.

Produire des logements adaptés à la solvabilité et au profil des ménages qui repose sur la recherche d'une offre diversifiée pour le maintien et la diversité du peuplement, notamment en matière de logement social.

Enfin, la transformation de la Communauté d'agglomération en Métropole au 1er janvier 2018 a permis à TPM d'élargir son champ de compétences et d'intervenir notamment dans les domaines de la transition économique, énergétique, urbaine et environnementale autour de plusieurs axes majeurs :

- La lutte contre la raréfaction des ressources et les difficultés climatiques. Soucieuse de son patrimoine exceptionnel, la Métropole met en œuvre et favorise les modes d'organisation collective plus sobres en énergie et les méthodes alternatives (économie circulaire) ;
- La lutte contre toutes les formes de pollution : air, eau, sol (gestion et traitement des circulations, des constructions, des déchets, etc.) ;
- La réduction des vulnérabilités liées aux inondations, au risque de submersion marine, aux ruissellement et aléas climatiques ;
- Le retour de la nature en ville afin de maintenir voire développer un cadre de vie de qualité.

Le quartier du centre historique de Toulon :

La commune de Toulon, premier port militaire de Méditerranée et capitale économique du Var, compte plus de 170 000 habitants et se place comme le chef-lieu du département et siège de sa préfecture. Elle fait partie du troisième pôle démographique de la région Provence Alpes Côte d'Azur après Marseille et Nice.

Située entre mer et mont Faron, Toulon bénéficie d'une situation privilégiée et de nombreux atouts naturels la rendent de plus en plus attractive. Le nombre de visiteurs a été multiplié par quatre en moins de vingt ans (source Office du tourisme) pour avoisiner 200 000 / an en 2017. La ville s'affirme comme une véritable métropole régionale et ambitionne de placer son cœur de ville au centre d'une dynamique métropolitaine fortement attractive.

Le centre-ville occupe une position centrale dans la ville et dans la Métropole toulonnaise. Il bénéficie d'une très bonne desserte : proximité des autoroutes A50 (Marseille) et A57 (Nice), présence d'une gare TGV reliant Paris en 3h50, réseau développé de lignes de bus et bateaux-bus reliant Toulon aux villes de la Métropole, port de plaisance et croisière.

Il se distingue également par la présence d'équipements culturels et artistiques (opéra, théâtre/scène nationale, musées, galeries, médiathèque, tiers-lieux), scolaires (collèges, lycées, université) ainsi que de commerces et

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

services variés (restaurants, marché provençal journalier…) et de nombreux équipements publics majeurs (Hôtel de ville, préfecture maritime, structures portuaires, commissariat, etc.).

La transformation de la ville dans son ensemble et de son cœur historique en particulier, engagée depuis une quinzaine d'années avec le soutien de l'ANRU, donne lieu à une mutation urbaine profonde. 168,8 Millions d'euros d'investissements ont été réalisés pour 75 opérations physiques dont 62 rien qu'en centre-ancien : 12 ilots anciens dégradés ont été traités (47.5 Meuros), 518 logements sociaux neufs (82,1 Meuros) dont 222 en centre ancien ont été construits, 16 opérations d'aménagement pour 27,1 Meuros ont été menées et 14 locaux et équipements structurants (5,8 Meuros) ont été réalisés.

Ces interventions ont permis de satisfaire les objectifs de développement et de diversification de l'offre de logements, d'équipements et de services adaptés pour les habitants du centre historique, et d'appareil économique et commercial dynamique.

Malgré une dynamique positive de développement, fruit de vingt années d'investissements publics et privés, des dysfonctionnements urbains et résidentiels persistent. Ils justifient le maintien d'une action publique forte en cœur de ville, pour garantir la pérennité du développement et des investissements :

- Le soutien et l'accompagnement de la dynamique économique et commerciale demeurent nécessaires pour constituer durablement un appareil commercial vif et attractif et poursuivre le parcours marchand au cœur du centre historique ;
- Le cadre de vie est remarquablement amélioré mais des difficultés persistent localement en matière de sécurité ;
- Des problèmes de décence et de salubrité des logements sont encore relevés. Plusieurs îlots du cœur de ville sont concernés, notamment les îlots Courdouan, Monsenergue et Saint François.

Le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer présente des atouts remarquables, dont :

- Une façade littorale de qualité disposant d'un port de plaisance et d'un parc paysager de six hectares offrant un panorama sur la rade de Toulon ;
- La proximité immédiate de zones économiques en plein développement : le pôle de compétitivité de Brégaillon au Nord et Bois Sacré/Grimaud au Sud ;
- Des services de proximité qui confirment sa vocation de centralité.

Cependant, depuis la fermeture des chantiers navals en 1988, de multiples dispositifs se sont succédés sans parvenir à stopper durablement le phénomène de paupérisation du quartier centre-ville et à en améliorer l'image, notamment : trois OPAH, deux OPAH-RU, une convention publique d'aménagement.

Le centre ancien rencontre toujours d'importants problèmes de sécurité (le quartier est classé en zone de sécurité prioritaire), des difficultés de circulation et présente un patrimoine bâti de mauvaise qualité qui attire des populations précarisées.

En matière de développement, considérant les enjeux liés au positionnement de la commune au sein de la rade, la prise en compte des risques naturels dans le projet urbain, notamment celui de la submersion marine et du ruissellement, est essentielle à La Seyne-sur-mer.

Ces axes complètent les labels nationaux que la commune détient dont les plus notables sont : "Ville nature" et sa 2ème libellule obtenue en 2018, "Ports propres" en 2018, TEPCV (Territoires à énergie positive pour la croissance verte), "Pavillon bleu" pour la qualité des eaux de baignade, ou encore " Villes et villages fleuris" (maintien de la 3ème fleur), "Qualitri".

La vocation du centre-ville de La Seyne-sur-mer est la centralité ; il doit être et offrir un cadre de vie attractif, agréable, accessible à tous, un lieu de convergence naturelle.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 La vocation des quartiers et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville

L'ambition affirmée du territoire de Toulon Provence Méditerranée est de :

- Développer un « vivre ensemble » communautaire accessible, durable et solidaire ;
- Développer un territoire d'avenir, innovant et attractif ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants en favorisant l'accès aux services et équipements publics ;
- Favoriser l'intégration et l'employabilité des habitants en réduisant les freins liés à l'emploi.

Cette ambition s'applique de fait aux quartiers centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-mer, auxquels il est de surcroît ajouté l'ambition de confortement de centralité et polarité.

L'enjeu pour le centre historique de Toulon est celui du renforcement et de la pérennisation de sa centralité et de sa vitalité : un cœur de ville dynamique, créatif et attractif, moteur du développement économique, commercial, culturel de la ville et la métropole.

De la même façon, la vocation du centre-ville de La Seyne-sur-mer est la centralité ; il doit être et offrir un cadre de vie attractif, agréable, accessible à tous, un lieu de convergence naturelle.

Pour répondre aux problématiques spécifiques des 13 quartiers prioritaires, un projet urbain intégré est mis en œuvre afin de favoriser la cohésion sociale sur l'ensemble du territoire, au travers dudit Contrat de ville et des projets de renouvellement urbain. Les orientations stratégiques définies au sein du Contrat de ville de MTPM sont les suivantes :

- Promouvoir le développement économique et l'emploi,
- Soutenir l'éducation et le développement social,
- Améliorer le cadre de vie et favoriser le renouvellement urbain.

Le volet urbain du Contrat de ville MTPM a identifié les objectifs stratégiques majeurs à l'échelle de l'agglomération qui s'articulent avec les objectifs définis pour les quartiers retenus au titre du NPNRU.

Les quartiers retenus dans le NPNRU sont dès à présent inscrits dans une démarche de renouvellement urbain, au sein de leurs périmètres respectifs, voire au-delà desdits périmètres, en secteur limitrophe. De multiples opérations sont initiées. Il est ainsi notamment relevé :

- À Toulon : achèvement des opérations de rénovation urbaine du centre historique, aménagement des Halles, traitement des friches urbaines en périphérie du cœur de ville (Montety, Loubière, etc.).
- À La Seyne-sur-mer : achèvement des opérations de rénovation urbaine de Berthe et de Porte Marine, interface Ville/ Port, requalification des anciens ateliers mécaniques, …

Ces interventions posent les questions des liaisons et continuités urbaines, de l'ouverture à apporter pour favoriser le désenclavement et l'intégration urbaine ainsi que de l'accompagnement des parcours résidentiels pour améliorer la politique de peuplement. Pour chacun des quartiers concernés, l'amélioration de la qualité résidentielle et de la qualité urbaine, en lien avec le développement et le renforcement des activités économiques, des équipements publics, commerces et services publics de proximité, constitue un des objectifs stratégiques majeurs du contrat de ville.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La participation des habitants, l'insertion par l'activité économique et la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité constituent également des enjeux forts de la politique de la ville, a fortiori pour des Quartiers prioritaires bénéficiant de projets de rénovation urbaine, pour lesquels les outils de l'ESS constituent des solutions adaptées avec des objectifs convergents :

- La transversalité (d'interventions et d'acteurs),
- Le renfort du lien entre les habitants/la collectivité au sens large, et la cohésion sociale à l'échelle du territoire, du quartier,
- La volonté de positionner les habitants dans le pilotage, le suivi et la mise en œuvre des projets (notamment avec les conseils citoyens),
- Des actions territorialisées et intégrées dans un écosystème local,
- La culture de l'expérimentation de nouvelles réponses aux besoins des habitants et des territoires.

Le développement économique, social et culturel des quartiers doit s'appuyer sur le diagnostic et l'action partagée de plusieurs acteurs parties prenantes dans la vie du quartier : les habitants, les élus des collectivités, les bailleurs et les acteurs sociaux et économiques.

Les objectifs des interventions liées à la rénovation urbaine et sociale des quartiers sont notamment :

- **D'accompagner et conforter les interventions de requalification afin de donner une visibilité et une cohérence d'ensemble aux interventions conduites** : amorcer l'implication des habitants ; préparer les évolutions à venir dans les méthodes de gestion, dans l'élaboration de projet avec l'ensemble des parties prenantes ; conduire des actions d'accompagnement aux interventions techniques. En effet, dans une perspective d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie des actions complémentaires sont à envisager sur le volet social (pour poursuivre la lutte contre l'habitat indigne, pour renforcer la mixité d'usage du quartier, pour favoriser l'implication et l'accompagnement global des habitants...)
- **De favoriser le travail partenarial et transversal** et conforter l'occupation de l'espace public par des appropriations positives :
  - Développer et promouvoir des outils favorisant l'implication et les initiatives des habitants (gestion urbaine de proximité) ;
  - Renforcer les partenariats entre les acteurs (habitants, bailleurs, décideurs, gestionnaires, acteurs économiques, sociaux et culturels
  - Mixité des genres dans l'espace public ; Implication des jeunes, des femmes dans l'élaboration des projets...

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse. Les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur les quartiers sont ainsi tout particulièrement précisés. Le porteur de projet, en l'espèce la Métropole TPM, est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Pour élaborer le projet de renouvellement urbain de leurs quartiers « centre-ville » respectifs, la Métropole TPM et les villes de Toulon et La Seyne-sur-mer se sont pleinement appropriées les objectifs fixés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et les ont déclinés pour tenir compte du contexte local.

Les objectifs urbains sont la traduction des orientations stratégiques développées précédemment et fixent les priorités d'actions sur les quartiers. Une représentation cartographique des objectifs figure en annexe A7.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Le quartier du centre-ville de Toulon :

A l'horizon 2030, le centre-ville de Toulon sera un lieu de vie quotidien recherché, d'échanges culturels multiples, commerciaux, touristiques et un pôle d'enseignement supérieur à rayonnement culturel et artistique. Son cœur historique, dynamique et créatif, doit être une destination choisie de résidence, d'activité, de culture et de citoyenneté.

Les opérations de renouvellement urbain réalisées depuis vingt ans, notamment dans le cadre du PNRU 2006/2019, ont généré une dynamique culturelle et commerciale, l'amélioration et la diversification significatives du parc de logements.

Le traitement des entrées de cœur de ville, des mobilités tous modes, ainsi que celui des ilots résiduels d'habitat dégradé en centre historique trouve pleinement leur place dans cette poursuite d'intervention. Les ilots concernés sont notamment :

- Monsenergue,
- Saint François,
- Courdouan.

Une attention particulière est portée sur l'ilot Courdouan, qui forme l'entrée Est du centre historique, "un passage" obligé sur un parcours reliant les campus étudiants Porte d'Italie à l'Est et Chalucet à l'Ouest, en passant par le cœur historique, ses Halles gourmandes (à venir), ses pôles économiques et de loisirs :

La poursuite de la redynamisation du centre historique s'appuie sur ces atouts remarquables pour développer davantage l'attractivité et le rayonnement du territoire.

L'ensemble des composantes et interactions urbaines, sociales, économiques, culturelles et techniques seront mobilisées de concert. Les actions ci-après s'inscrivent dans les axes de cohésion sociale métropolitains :

1. Favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble

- Améliorer et diversifier le parc de logements par la requalification d'ilots anciens dégradés et la conduite d'opérations ciblées d'acquisitions-améliorations d'immeubles vétustes : secteur avenue de la République, secteur Courdouan-Garibaldi ; produire une offre diversifiée : familles, étudiants, séniors, etc.
- Développer le sentiment d'appartenance à un passé, un présent et un avenir communs ;
- Accompagner le déploiement des opérations de renouvellement en cours et le développement de la population en centre-ville ;
- Améliorer la qualité résidentielle du quartier par la mise en œuvre d'une Gestion urbaine de proximité (GUP) adaptée.

2. Favoriser le renouvellement et le développement de l'offre économique et commerciale :

- Déployer les services en faveur de la redynamisation économique et sociale, la création et le développement d'entreprises (modèle innovant du Port des créateurs, etc.), amplifier l'essaimage des start-ups en cœur de ville, à destination notamment des étudiants actuels du centre-ville qui seront les acteurs économiques de demain, en proposant des surfaces dédiées aux société incubées notamment dans le LabTVT et autres pépinières ;
- Prendre en compte les besoins du quartier : les habitants doivent être les premiers bénéficiaires du développement économique.
- En matière d'emploi, en lien notamment avec la Mission locale (MLJT) présente sur site, des actions seront pensées associant les habitants concernés : heures d'insertion sur les chantiers de rénovation urbaine, emplois réservés dans les activités nouvellement développées, établissements créés, etc.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Pour rappel, le centre historique de Toulon est inclus dans le périmètre Territoires entrepreneurs pour le développement économique du quartier jusqu'en 2022 (ex-Zone Franche Urbaine) ;
- Structurer un itinéraire commercial de grande chalandise qui relie la haute ville au centre commercial Mayol, en investissant des sites emblématiques (Evêché, Commissariat de la marine, etc.), et ainsi positionner le cœur de ville comme un espace commercial majeur de la Métropole ;
- Promouvoir le cœur de ville dans les atouts touristiques de la Métropole.

3. Promouvoir l'offre de services et la vie sociale

- Valoriser et reconfigurer l'offre d'équipements publics et associatifs de proximité ;
- Apporter des réponses nouvelles aux attentes des habitants, acteurs économiques, visiteurs, notamment en termes d'usages des espaces et des services/équipements. Les équipements et dispositifs de développement social, économique et culturel devront être à la hauteur de l'ambition d'attractivité.

4. Qualifier la gestion du quartier / les espaces publics

La conception des espaces et leur usage participeront de la nouvelle qualité de vie offerte aux habitants : requalification des espaces publics en complément de l'intervention sur le bâti, renforcement du lien entre le pôle universitaire et le centre ancien (axe Courdouan-Garibaldi) et plus largement l'axe est-ouest.

5. Assurer la tranquillité publique et la sécurité

C'est un préalable indispensable au bien vivre ensemble. Les conditions d'appropriation du cadre de vie et espaces publics par les habitants doivent être réunies. Des mesures concrètes, telles que l'adaptation de l'éclairage public, les systèmes de vidéo protection, la présence de patrouilles de la police municipale, pourront participer à ce volet sécurité et tranquillité.

Le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Les objectifs stratégiques suivants doivent **permettre au centre-ville de retrouver sa fonction de centralité**. En effet, la reconquête du centre ancien de La Seyne-sur-Mer s'inscrit dans la stratégie globale de développement de MTPM et en particulier dans le projet de développement durable de la rade de Toulon.

Le projet de la collectivité a pour but de renforcer l'attractivité du centre-ville et de redonner à la ville sa dimension métropolitaine. Ce projet s'articule autour de 6 axes d'intervention :

1. Favoriser l'intermodalité sur un littoral apaisé

L'enjeu principal est de parvenir à développer des axes de circulation apaisés dans un environnement urbain contraint. Il est essentiel de permettre aux personnes de se déplacer dans un environnement apaisé en ayant la possibilité d'utiliser plusieurs modes de transport (en voiture, à pied, à vélo, en bus, etc.) pour traverser la ville ou s'y rendre. L'accès au centre ou la traversée de la ville seront optimisés notamment par le plan de circulation générale intégrant les voies de contournement, l'arrivée du TCSP et la création de la passerelle pont.

2. Favoriser la mixité sociale et lutter contre l'habitat indigne

L'enjeu majeur est de renforcer l'attractivité résidentielle et de résorber les noyaux durs d'insalubrité du centre. Cela passe notamment par la poursuite du dispositif OPAH-RU et d'éventuelles opérations de restauration immobilière en cours d'étude.

3. Changer et améliorer l'image du quartier en mettant en valeur les espaces publics et les éléments patrimoniaux

Les espaces publics sont des lieux de vie, des biens communs, des espaces de démocratie partagée, des lieux de rencontre nécessaires pour un cadre de vie de qualité. Ils doivent être identifiés, affirmés, lisibles mais également diversifiés, attractifs et qualitatifs.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Les espaces de loisirs permettront d'animer et de fédérer le lien et la vie sociale en favorisant le vivre-ensemble. Un processus associant les citoyens pour une meilleure appropriation et transmission de la démarche sera mis en œuvre dans le cadre des démarches de concertation.

4. Recréer un centre-ville marchand dynamique

Un enjeu important est d'adapter l'offre de services, de commerces et d'équipements afin de revitaliser le centre en augmentant son potentiel économique. Une étude commerciale et immobilière sera réalisée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires courant 2022 dans la continuité de l'étude réalisée en 2015 par l'EPARECA.

5. Valoriser l'offre d'équipements

Si le lien social est favorisé par l'action culturelle, il est nécessaire également de mieux articuler les équipements existants (Ecole des beaux-arts, Ecole de musique, Maison de patrimoine, Maison de l'habitat, Bibliothèque de théâtre…) et de créer une nouvelle offre (équipement ou évènement culturel). L'attractivité du centre s'en trouvera renforcée. Il est proposé d'orienter l'offre d'équipements autour de la jeunesse ; pour exemple : la future médiathèque.

En matière d'offre de services publics, un des enjeux opérationnels est de faciliter l'accès des services pour tous (guichet unique), de recréer les conditions d'installation d'une offre de santé de proximité et adapter l'offre de services publics (petite enfance, jeunesse, familles, personnes âgées, handicaps, publics en précarité) aux spécificités du centre-ville. Cette démarche s'accompagne du développement des nouvelles technologies et de l'offre numérique.

6. Favoriser la participation citoyenne pour un engagement écologique et social

La ville de La Seyne-sur-Mer a privilégié le principe d'articuler les conseils citoyens de ses deux quartiers prioritaires « politique de la ville » (QPV) avec les conseils de quartier existants.

Par ailleurs, la ville a aménagé des locaux pour créer une « Maison du projet » située au cœur du centre ancien (dans les locaux du Comptoir citoyen) qui s'articule notamment avec l'antenne de la Maison de l'Habitat.

La ville affirme ainsi sa volonté de porter une vision partagée du territoire et souhaite informer les habitants lors des différentes étapes d'évolution du projet, les espaces publics étant de véritables biens communs.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Le quartier du centre-ville de Toulon :

Une nouvelle convention d'OPAH RU a été signée le 22 mars 2019 pour 5 ans entre la métropole l'ANAH, la Région et la Ville de TOULON. Le bilan à l'issue des 2 années est très satisfaisant puisque plus de 350 logements ont déjà bénéficié de subventions. Plus de 26 000m² de surfaces de logements et de locaux ont ainsi été traités. Cette OPAH-RU concourt à la réussite du projet d'amélioration du centre-ville de TOULON dans la continuité des opérations précédentes.

Le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Dans le cadre du développement d'une ville tournée vers la modernité comme l'ambitionne la Seyne-sur-Mer, il est nécessaire de travailler sur les grands axes de circulation pour fluidifier les liaisons et renforcer les transports en commun (TCSP terrestre intégral et maritime).

A ce titre, pour permettre de relancer le projet du TCSP de la Métropole Toulonnaise, dès janvier 2021, la collectivité « Métropole TPM » a décidé de créer une direction du projet dédiée exclusivement au projet TCSP. Elle est constituée d'un directeur de projet expérimenté et de deux adjoints. Un appel d'offre a été lancé pour désigner une assistance à maitrise d'ouvrage sur une durée de six ans et pour un montant de 6 millions d'euros. Ce marché a été notifié en juillet 2021 et une équipe constituée de plus 100 techniciens, ingénieurs, experts dans tous les domaines de compétences nécessaires à la réalisation de ce projet concourent à la production des études pour permettre d'envisager une première mise en service entre le Technopole de la Mer, à Ollioules, et l'Université de Toulon dès le 4ème trimestre 2024.

Le planning prévisionnel prévoit une concertation publique entre décembre 2021 et Janvier 2022. Cela sera l'occasion de stabiliser définitivement le tracé du TCSP, entre autres, sur la ville de la Seyne-sur-Mer en tenant compte des divers projets portés par la ville. L'enquête publique est prévue au 4ème trimestre 2022. La DUP est attendue pour le 3ème trimestre 2023 et le début des travaux au 4ème trimestre 2023. La finalisation du projet sur l'ensemble de l'itinéraire, à savoir, entre Bois Sacré à la Seyne-sur-Mer et les deux gares de la Pauline et de la Garde, est prévue pour le 4ème trimestre 2028.

Un travail sur les modes doux, actifs (itinéraires cyclables et piétonisation) et ce en prenant en considération la proximité de la mer et les risques naturels associés est en cours afin de permettre de diminuer les pollutions sonores, olfactives, et visuelles et d'apporter une qualité de vie certaine.

Cela passe notamment par le renforcement d'axes de contournements qui permettront d'éloigner les flux de transit du bord de mer et de proposer des options en cas d'inondation de l'axe principal du port.

Par ailleurs, le projet prévoit le report du trafic, présent actuellement sur le port (quai Fabre), par la création éventuelle d'une passerelle pont (3 voies et 1 voie "modes doux") permettant de ne pas subir la hausse du niveau de la mer, ne portant pas atteinte à la porosité vers les constructions sur pieux, spécificité de La Seyne sur Mer. Cela permettrait d'éloigner les flux de véhicules des espaces publics souhaités plus apaisés et mettre en valeur le port devenant une "scène aquatique", "vitrine" du centre ancien. A cela, s'ajoute la volonté, dans le cadre du projet, de créer un itinéraire cohérent, un cheminement doux qualitatif qui permet de faciliter les connexions inter quartiers. Aussi, la zone de rencontre comme la zone piétonne seront étendues. En parallèle, le réseau cyclable sera développé avec un maillage cohérent, performant, aménagé de façon sécurisé et attractif.
Ces parcours urbains et touristiques intégreront la notion de paysage dans l'objectif d'un aménagement conforme au développement durable et seront sécurisés au regard des différents risques naturels.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Les objectifs d'excellence fixés pour le projet de renouvellement urbain métropolitain répondent à plusieurs intentions :

- Assurer la pérennité des investissements qui seront réalisés au cours des dix prochaines années ;
- Répondre au mieux aux attentes des habitants en prenant en compte leur diversité ;
- Le changement d'image des centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer en positionnant le NPNRU au niveau d'ambition des projets structurants portés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée ;
- Expérimenter dans le cadre du PRU des types d'aménagement, des technologies, des modes opératoires qui pourront ensuite être repris sur d'autres sites de projet dans la métropole ;
- Favoriser un aménagement durable pour déployer des actions en matière de lutte contre le réchauffement climatique, en positionnant le NPNRU dans une démarche de labellisation de type éco quartier.

Les pistes suivantes pourront être tout particulièrement travaillées :

- Excellence en matière d'innovation sociale : « Apporter des réponses nouvelles à des besoins sociaux nouveaux ou mal satisfaits, en impliquant la participation et des coopérations des acteurs concernés », telle est la définition de l'innovation sociale par le Conseil supérieur de l'économie sociale et solidaire. Dans les quartiers en renouvellement urbain, l'innovation sociale permet de construire, en lien avec les innovations technologiques, des supports au service des habitants pour une meilleure pratique du quartier ;
- Excellence en matière d'efficacité énergétique. La rénovation énergétique des logements et équipements doit contribuer à la baisse des consommations d'énergie. Afin d'atteindre cette excellence énergétique les pistes suivantes devront être exploitées :
- Les réhabilitations ou reconstruction tiendront compte de l'exposition du secteur aux risques submersion / ruissellement, principalement à La Seyne-sur mer (Rehausse, perméabilité, espace vert…) ;
- Exigences de qualité / cahier des charges pour les opérations de rénovation / réhabilitation des logements : performance énergétique, luminosité, ventilation, etc. ;
- Excellence en matière de développement de l'alimentation en énergies renouvelables, avec, notamment à La Seyne-sur-mer, la connexion entre le projet de thalasso thermie, les équipements publics et les logements sociaux ;
- Excellence en matière d'aménagement durable, qui pourra se traduire par le développement des modes doux, la lutte contre les ilots de chaleurs à l'aide de la végétalisation d'espaces publics, l'expérimentation de l'agriculture urbaine

Objectifs d'excellence relatifs au centre-ville de la Seyne sur-mer :

La Ville de La Seyne-sur-Mer est impliquée dans le projet « Nature for City Life » qui vise à renforcer la place et le rôle de la nature en ville comme élément d'adaptation au changement climatique. Un premier atelier « élus / techniciens » est prévu courant octobre 2021, s'appuyant sur des opérations déjà réalisées sur le territoire.

Les problématiques d'infiltration des eaux pluviales, de végétalisation des espaces extérieurs avec la création d'une trame verte seront prises en compte. Pour les équipements publics et bâtiments, un travail de sécurisation des au niveau des TGBT et TGHT (tableau général de basse/haute tension) et système de communication est en cours, ainsi que la prise en compte d'une démarche HQE infrastructure, réhabilitation du bâti dans le respect des règlementations thermiques et environnementales (BDM) pour le futur éco-quartier de l'ilot Calmette et Guérin. Enfin les aspects de l'intervention en matière de développement durable feront l'objet de deux axes d'intervention, avec le raccordement au réseau de chaleur de thalasso thermie.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le projet urbain se décline à travers un programme et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2.2 de la présente convention en cohérence avec les objectifs de l'ANRU, présentés dans le RGA. Un atlas cartographique du programme urbain est présenté en annexe A9.

La déclinaison synthétique du projet urbain est la suivante :

Synthèse opérationnelle du projet de renouvellement urbain

	Centre-ville de Toulon	Centre-ville de La Seyne-sur-mer
Volet habitat	Une opération d'accession Rue Courdouan Résidentialisation de la copropriété La Visitation Requalification de 32 LLS à la Visitation	Recyclage d'ilots dégradés dont 4 ilots prioritaires au titre de l'ANRU Reconstitution de 96 logements locatifs sociaux : 29 sur site et 67 hors site
Aménagement Equipements Développement économique et commerces	Aménagement des espaces publics des rues autour de l'ilot Courdouan Création d'équipement public / locaux associatifs rue Garibaldi Réhabilitation de rez-de-chaussée commerciaux	Aménagement des espaces publics / rues du centre-ville Réhabilitation de rez-de-chaussée commerciaux Création d'équipements publics : - médiathèque, - crèche / petite enfance - centre social

Déclinaison opérationnelle du projet urbain du quartier centre-ville de Toulon :

Le périmètre de traitement de l'« Ilot Courdouan » est élargi à la notion de secteur Est / Ilot Courdouan afin de permettre une intervention globale entre cour Lafayette / rues des Remparts, Saint Bernard et Garibaldi, intégrant ainsi le traitement d'un secteur contemporain dégradé, La Visitation,

Ilot Courdouan / Secteur Est : des atouts intrinsèques et un potentiel opérationnel à la croisée des dynamiques commerciales, patrimoniales, universitaires et touristiques du centre-ville :

- Directement desservi par le TCSP (en projet), puis par l'autoroute A50 ;
- Proche des universités et des polarités commerciales et culturelles du centre ancien ;
- Bénéficiant de nombreux parcs de stationnement à moins de 5 mn à pied et comptabilisant plus de 4 000 places connectées directement à l'autoroute A50.
- Symbolisant une porte d'entrée identitaire depuis l'Est toulonnais avec ses remparts surplombés de jardins ;

Mais un secteur qui cristallise l'attention car présentant des difficultés de fonctionnement, principalement :

- Habitat dégradé,
- Sentiment d'insécurité,
- Fonctionnement urbain insatisfaisant / aménagements urbains à repenser,
- Offre de services peu qualitative.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Ilot Courdouan / secteur Est : une programmation stratégique pour une porte d'accès au centre historique

Le programme stratégique du secteur Courdouan, établi sur la base des enjeux du diagnostic et des attentes de la maîtrise d'ouvrage, comprend principalement :

- La transformation de la tête d'ilot côté Ouest, par la requalification (démolitions en cœur d'ilot) en vue notamment d'implantation d'un espace tertiaire pour une surface active estimée à près de 4000 m² ;
- La création et le développement d'un parcours commercial sur la rue Courdouan permettant de renforcer l'attractivité du secteur : mobilisation de 1 449 m² SDP en rez-de-chaussée ;
- Le développement d'une nouvelle offre de logements par la réalisation d'un programme de logements en accession par réhabilitation d'immeubles vacants et/ou dégradés ;
- L'amélioration des conditions d'habitat des habitants du groupe d'habitat social La Visitation par la réhabilitation du parc de logements du bailleur social LOGIREM (32 logements) ; le parc de logements privés bénéficiant par ailleurs des dispositifs type OPAH / ANAH ;
- Le traitement par la résidentialisation d'espaces communs de la Visitation dans l'objectif de retrouver une lecture facilitée de ce secteur aux multiples issues (création d'espaces clos par la mise en place de clôtures, portails…) ;
- Le traitement et la requalification des espaces publics (rues et places) pour donner une nouvelle lecture, un nouveau fonctionnement urbain, des accès repensés à ce secteur, notamment en termes de mobilité douce ; HQE
- La valorisation du secteur en termes d'équipements publics : complément de locaux à visée associative à développer sur la rue Garibaldi afin de donner une orientation nouvelle à cette artère étroite et encore insuffisamment fréquentée ; le secteur étant par ailleurs bien pourvu en équipements, notamment : écoles, CCAS, Maison de Projets de la Ville de Toulon, Mission locale…

Déclinaison opérationnelle du projet urbain du quartier centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Diversité et qualité de l'habitat : **traitement d'ilots dégradés, dont 4 ilots prioritaires au titre de l'ANRU**

L'élaboration du programme détaillé a permis d'identifier les îlots prioritaires en termes de requalification du fait notamment des nombreuses problématiques recensées (vacance, occupation, état, insalubrité, péril, rôle dans la trame urbaine).

Les îlots d'habitat prioritaires appellent des opérations de recyclage et de reconstruction afin d'enclencher un changement radical de l'image urbaine et diversifier l'offre d'habitat :

Ilot Prioritaire	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements démolis	Nombre de logements projetés
Berny	14	57	31
Calmette et Guérin	1	1	29
Cœur de Ville	4	8	4
Passages	1	5	1
Secteur Perrin	14	37	26
Total général	**34**	**108**	**92**

On notera que pour l'ilot Calmette et Guérin, il s'agit de 29 logements sociaux (20 en acquisition-amélioration, aux 10-12, 18, 28-30 et 36 rue d'Alsace, et 9 logements neufs rue Jacques Laurent / rue Beaussier). ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Les îlots prioritaires d'habitat non retenus au titre de l'ANRU seront quant à eux réhabilités dans le cadre de l'OPAH et de potentielles ORI à l'issue de l'intervention contractualisée de l'ANRU.

Aussi, des îlots sont voués à des interventions parallèles de rénovation immobilière privée afin d'accompagner ou de poursuivre les actions de requalification du bâti dégradé : les îlots Denfert-Rochereau, Cœur de ville Nord, Chapuy (hors QPV).

La réhabilitation et la restructuration des linéaires de cellules commerciales pour former un parcours marchand

Le projet prévoit :

- D'accompagner le redimensionnement du tissu commercial autour d'un triangle marchand lisible (place Perrin/Cours Louis Blanc-place Laïk / place Martel Esprit et avenue Hoche) et facile à parcourir, dans l'objectif de consolider durablement le cœur commerçant du centre-ville,
- De capitaliser sur les points forts du centre, susceptibles d'attirer les clientèles extérieures (le marché du Cours Louis Blanc, la restauration, etc.),
- De conforter les portes d'entrées pour faciliter l'accès au cœur de ville, plus ouvert sur le port et les quais.

Les interventions sur les commerces dans ce périmètre vont se concentrer sur :

- Les unités vacantes, estimées à une vingtaine ;
- Les emplacements stratégiques : emplacements d'angles, emplacement sur des pénétrantes ;
- Les commerces déqualifiés à forte rotation, etc.

Elles peuvent comprendre également des locaux non vacants afin d''assurer :

- La lisibilité et l'efficacité de l'action sur le commerce (coûts d'éviction/relogement intégrés dans la maquette financière) ;
- Un meilleur équilibre financier d'opération dans une logique de péréquation.

Mobilité et aménagement de l'espace public pour dynamiser le centre historique.

Le projet prévoit la création et la requalification d'espaces publics pour identifier les places majeures du centre-ville afin de les mailler grâce à un parcours urbain apaisé (piétonisation,) et animé dans le cœur historique pour affirmer leur vocation dans un objectif de redynamisation.

La création d'équipements publics de proximité

Le centre de La Seyne-sur-Mer accueille des équipements et des services publics variés qui doivent constituer un atout pour la revalorisation du cœur de ville.

Une attention particulière est portée à l'équilibre en terme de localisation. A ce titre, le projet prévoit :

- La construction d'une **bibliothèque/médiathèque** en centre-ville, axée sur la jeunesse dans le bâtiment existant de l'ancienne crèche Joseph Vincent.
- Le maintien d'une **crèche municipale** de 10 places (environ 120m²).
- La création d'un **centre social** : il s'agit d'implanter une structure de vie sociale (300 à 400 m²) au cœur même du quartier sur la place Germain-Loro, point de renouveau et de dynamisme. Il sera localisé dans un bâti historique existant qu'est l'ancien centre médico-social Casanova qui offre des superficies intéressantes aux étages à réhabiliter.

Si d'autres actions ne relèvent pas des financements ANRU, ils constituent cependant un programme complet et cohérent de relance de l'attractivité du centre-ville :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Sur l'Espace de la Criée (ancienne salle de boxe) située à proximité de la place Germain Loro, un programme d'expérience pour la jeunesse, de type **"Open Mic".** Il s'agit du principe de scène ouverte qui permettra aux jeunes de faire découvrir leur art (poésie, stand up, chant, etc.) ;
- L'implantation d'un équipement de type **skate parc**, avec un niveau de réalisation visant l'accueil de compétition, est complémentaire de l'attractivité du littoral pour les sports de glisse.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A8.

Le programme urbain se traduit, de manière opérationnelle, par différentes interventions, à la fois sur le domaine public (aménagement de voies et d'espaces publics), sur les équipements publics, l'activité économique et les interventions sur l'habitat. Ces opérations sont phasées sur l'ensemble de la période de la convention afin de mettre en place une dynamique de changement continue et cohérente, compatible avec le fonctionnement quotidien du quartier.

Le quartier du centre-ville de Toulon :

Ce projet s'inscrit dans un cadre plus large qui est la transformation de l'ensemble du cœur de ville et de ses abords immédiats, notamment les friches industrielles situées en lisière du centre-ville-

Action 1 - La recomposition de la tête d'ilot côté Ouest par la création d'un espace à vocation tertiaire

Objectif : créer un pôle d'attractivité spécifique pour le secteur Ilot Courdouan

Cette opération non cofinancée par l'ANRU vise à créer un pôle économique tertiaire innovant sur un emplacement stratégique en tête d'ilot par recomposition foncière.

Le projet consiste à structurer un espace de type Tiers-lieu, pouvant accueillir des fonctions de coliving et coworking, à destination des jeunes actifs et/ou issus des pôles d'enseignement environnants, en vue de favoriser leur implantation et leur maintien dans le cœur de ville, ainsi qu'accueillir les nouveaux usages de travail post-Covid.

Ce projet a vocation à être porté par un opérateur privé, à l'issue de la maîtrise foncière et de l'opération de curetage du cœur d'ilot.

Programmation :

Ce nouvel espace tertiaire sera situé en tête Ouest de l'ilot Courdouan (rues Garibaldi et Courdouan et Cours Lafayette). Il est prévu sur une surface avoisinant 4 000 m².

Cette localisation s'inscrit dans un contexte de nécessaire de curetage d'ilot, afin d'éclairer et aérer le cœur d'îlot par la démolition de fonds de parcelles donnant lieu à la création d'une cour intérieure et en intervenant sur des immeubles en état moyen ou vétuste.

Action 2 - La recomposition commerciale de la rue Courdouan par le traitement des pieds d'immeuble

Objectif : réaliser un parcours commercial attractif

L'artère Courdouan est un axe essentiel, reliant le campus universitaire Porte d'Italie au Cours Lafayette, élément emblématique du centre marchand, et au-delà les nouvelles halles gourmandes. Aujourd'hui, elle accueille un tissu commercial épars, peu qualitatif et peu diversifié. De surcroit, le taux de vacance avoisine les 28%, soit plus d'une cellule commerciale inoccupée sur 4.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Une intervention significative est proposée, à l'instar de ce que la collectivité a déjà réalisé sur une problématique similaire côté Ouest sur le secteur Sémard / Equerre :

- Intervention de manière globale et simultanée sur un nombre de cellules commerciales en pieds d'immeubles de la rue Courdouan, représentatif du changement et estimé à 20.
- Le préalable à cette intervention consiste en la maîtrise foncière de ces cellules, dans la perspective de requalification ultérieure.
- Traitement des entrées de l'ilot, signal et invitation à accéder à la rue, à l'ilot,

Programmation indicative :

La transformation de la vingtaine de cellules (à maitriser) donnera lieu à la production d'une douzaine de cellules, à l'issue d'opérations de remembrement / recomposition.

Trois natures de commerces et services pourraient être appelés à s'implanter :

- Services divers, à destination de la population locale, notamment étudiante. L'offre de services sera à articuler avec celle qui sera créée directement au sein de l'espace tertiaire ;
- Commerces alimentaires / de restauration / convivialité : l'offre pourra mixer commerces déjà existants et nouveaux concepts ;
- Lieux de vie hybrides, qui pourront être investis par la population jeune et étudiante du secteur.

Action 3 - La recomposition résidentielle par la transformation du bâti : réalisation d'un programme immobilier de logements en accession

L'objectif est de favoriser la venue de nouveaux habitants dans ce secteur du centre ancien en travaillant sur le segment « accession à la propriété ».

Programmation :

Deux immeubles ont été identifiés pour accueillir un programme de logements neufs en accession :

- Au 28 rue Courdouan : immeuble R+4 très dégradé propriété de l'Office Public de l'Habitat du Var (Var Habitat), entièrement vacant, composé de 7 logements ;
- Au 30 rue Courdouan : immeuble privé à usage locatif, en copropriété, R+5, composé de 11 logements T1 de 10 à 30 m² de surface, présentant des signes de dégradation.

La requalification complète et la restructuration de ces deux immeubles pourra donner lieu à une unité résidentielle R+4 composée de cinq logements en accession répartis : un T2, un T3 duplex et trois T4 pour des surfaces habitables estimées respectivement à 43, 62 et 75 m² ; pour une surface de plancher totale de 405m².

Action 4 - Recomposition urbaine par résidentialisation de l'ensemble immobilier La Visitation

Objectif : sécuriser, clarifier et améliorer le fonctionnement des résidences formant l'ensemble immobilier « La Visitation "

Le bâti de l'ensemble immobilier La Visitation, construit dans le courant des années 80, est composé d'une copropriété divisée en volumes multiples comprenant notamment une copropriété privée, deux ensembles d'habitat social distincts (appartenant à LOGIREM et Toulon Habitat Méditerranée - THM), une copropriété de locaux à usage de stationnement en sous-sol, des équipements publics importants (école, locaux associatifs majeurs, et des aires publiques (places / circulations). La structure juridique est complexe et organisée.

La programmation prévoit, sur le périmètre d'emprise foncière de THM et ses abords publics si nécessaire :

- L'étude des dispositions techniques, administratives et juridiques aux fins de hiérarchisation et délimitation des espaces publics et privés ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Une intervention sur la propriété Toulon Habitat Méditerranée : délimitation d'un ilot résidentiel par des limites physiques (portails, clôtures) clairement identifiées et sécurisation des accès auxdits espaces résidentiels ;
- La sécurisation des accès aux halls et logements ;
- Le traitement des espaces avant-réserves/garages sous arcades afin de remettre leurs accès directement sur la rue Mairaud et limiter tout recoin et espace masqué.

Actions 5 - Recomposition urbaine par le traitement des espaces et aménagements publics

Cette redéfinition et réfection complète des espaces publics accompagnera la programmation du secteur Entrée Est / Ilot Courdouan.

Il est attendu de cette restructuration de permettre le traitement de l'usage des 15 voies et des espaces publics existants, suivant plan de localisation ci-après, avec la prise en compte des enjeux suivants :

- Créer des continuités / perméabilités Toulon Est-Centre ancien
- Améliorer la lisibilité du secteur
- Inscrire une signalétique des courtes distances à pied
- Améliorer le confort des usagers
- Développer la présence de la nature en ville
- Apaiser les espaces publics.

Action 6 - Recomposition urbaine par l'apport de nouveaux équipements publics : implantation de locaux associatifs rue Garibaldi

Objectif : participer à la revitalisation de la rue Garibaldi et satisfaire les besoins en locaux associatifs

La rue Garibaldi forme un axe d'accès direct au cœur de ville depuis la Porte d'Italie, parallèle à la rue Courdouan, en contre bas de laquelle elle se situe.

Le projet vise le traitement de la partie sud de la rue Garibaldi par la mise en place d'équipements publics prenant la forme de locaux groupés à visée associative, qui pourraient donner vie à un pôle associatif concourant à son développement positif.

Cette offre viendra en complément de celle existante sur ce secteur.

Il est proposé à cette fin de traiter les pieds d'immeubles vacants de 6 à 7 parcelles en continu sur le côté sud-est de la rue Garibaldi. Cela permettra de créer 8 à 10 locaux en quasi continu dans une même rue, en complément des opérations de renouvellement réalisées sur le côté nord de la rue.

Les locaux visés nécessitent des travaux lourds de requalification, en raison notamment de la taille des cellules (parcelles étroites ou structure de l'immeuble avec circulation centrale). Environ la moitié des locaux sont aujourd'hui vacants. Outre les travaux de structure, des négociations entre copropriétés seront nécessaires.

Les pieds d'immeubles de la partie sud-ouest de Garibaldi demeureront animés par des activités tertiaires.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Action 7 - Recomposition urbaine par amélioration des conditions d'habitabilité dans le parc locatif social

La SA d'HLM LOGIREM est propriétaire, au sein de l'ensemble immobilier La Visitation, des 4 étages à usage d'habitation d'un bâtiment R+4, comptabilisant 32 logements (sur 3 entrées) : 3 T1 + 9 T2 + 4 T3 + 12 T4 + 4 T5. Les locaux en rez-de-chaussée, à usage de garages et locaux d'activité appartiennent à des tiers. L'ensemble des logements est occupé. L'analyse sociale met en évidence l'ancienneté de l'occupation, la satisfaction de la localisation de la résidence (centre-ville) et une proportion importante de grandes familles avec 25% des habitants qui ont moins de 18 ans

Programme :

- Mise en œuvre de travaux d'amélioration technique et sécurité du cadre de vie intérieur pour :
  - Renforcer la sécurité des personnes et des biens, diminuer les interventions curatives et limiter la sinistralité ;
  - Améliorer le confort des logements ;
  - Renforcer, sécuriser et améliorer le confort des parties communes ;
- Travaux visant l'amélioration de la performance énergétique de la résidence - label visé BBC rénovation Effinergie 2009, pour réduire la consommation d'énergie des locataires et du bailleur et améliorer le confort thermique et acoustique des occupants ;
- Travaux visant l'amélioration du cadre de vie extérieur pour requalifier et améliorer les espaces extérieurs.

Les travaux étant réalisés en milieu dit « occupé », une action « accompagnement des locataires » sera mise en place qui visera l'association au projet pour un meilleur usage des espaces publics et la sensibilisation aux bons usages pour la maitrise des dépenses liées au logement.

Le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Le plan guide définit la programmation stratégique et opérationnelle pour le centre-ville à 15 ans, conformément aux objectifs et aux enjeux définis dans le protocole de préfiguration. Il synthétise et fait entrer en résonance les enjeux partagés par l'ensemble des acteurs :

- Une restructuration urbaine en lien avec la mobilité
- Une façade maritime ouverte sur la rade
- Des secteurs d'intervention en termes de recyclage et d'habitat, et de concentration du commerce

Ensemble du centre-ville : la restructuration urbaine en lien avec la mobilité

Situation : la ville est segmentée, composée de quartiers ayant peu d'échanges entre eux. Le centre-ville est en perte de vitesse, avec une vacance et un "turn-over" important des commerces, un habitat partiellement dégradé, un parc social de fait. Le centre-ville doit être au centre des espaces de développement urbain et des deux sites industrialo-portuaires majeurs en développement, et doit retrouver sa fonction, celle de centralité.

Objectifs et partis d'aménagement :

- Aménager le tracé du TCSP afin de maximiser l'espace public en front de mer au profit des modes actifs
- Déplacer et recomposer l'embarcadère maritime
- Réaffirmer, mailler les espaces publics du cœur de ville en lien avec un port apaisé (par exemple : la place Martel Esprit), et développer un secteur piéton centré sur le cœur de ville.
- Développer / favoriser les connexions avec les quartiers alentours notamment grâce à la réalisation dans le cadre de la convention ANRU, au titre des opérations pré conventionnées de la requalification complète de la place Germain Loro (dont le chantier, débuté courant de l'été 2020 a été réceptionné en Mai 2021).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La façade maritime, ouverte sur la rade

Situation : avec un port qui subit un fort trafic automobile et ne favorise pas la promenade des piétons, une perte du lien à la mer et une entrée de ville peu valorisée, le cadre de vie des habitants est impacté.

Objectifs et partis d'aménagement :

L'enjeu est d'apaiser le littoral en éloignant la circulation automobile par la création d'un pont pour générer un espace urbain apaisé avec le déplacement des voies de circulation existantes sur le pont permettant de dévier le flux de transit qui existait sur le port. Ce pont sera équipé de trois voies de circulation dont une dédiée pour les modes doux (piétons et vélos). Des études techniques de faisabilité devront être réalisées pour ce futur pont.

Il s'agit de :

- Créer de l'intermodalité en développant et en maillant les différents modes de transports (ex : l'embarcadère qui sera repositionné, les parcours doux sur le port (d'une part avec le tracé du TCSP, pistes cyclables et espaces dédiés aux piétons et d'autre part sur le pont créant également un lien entre le parc de la Navale et le square A. Briand) ;
- Favoriser les pénétrantes piétonnes et leur lisibilité depuis le port comme invitation à déambuler dans le centre-ville ;
- Conforter le plan d'eau en tant que "scène aquatique" afin que le lien à la mer soit conforté et mettre en valeur l'identité de ce port (Les bateaux existants faisant partis du paysage maritime) ;
- Conserver le passage du tracé du TCSP et modes doux sur le port ;
- Développer les terrasses existantes afin qu'elles soient plus confortables invitant à passer du temps dans ce nouvel environnement apaisé.

Des secteurs d'intervention en termes de recyclage, d'habitat, et de commerces.

Secteur 1 : îlot Calmette et Guérin

Situation : îlot situé à proximité du cœur de ville, du cours Louis Blanc et des principaux équipements du centre-ville, il est prioritaire pour la ville de La Seyne-sur-Mer car il possède des potentialités de mise en valeur d'espaces de grande qualité susceptibles d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville.

Secteur 2 : îlot Berny

Situation : localisation stratégique de l'îlot car situé dans le QPV à proximité du port et des futures dynamiques commerciales. Cet îlot est composé d'immeubles dont la plupart sont en mauvais état. Les rez-de-chaussée commerciaux étant pour la plupart vacants.

Secteur 3 : îlot Cœur de Ville

Situation : îlot stratégique situé en cœur de ville, dans le QPV, au cœur du secteur commerçant et à l'interface entre le Port et le Cours Louis Blanc. Plusieurs immeubles apparaissent en mauvais état, avec présomption d'indécence.

Secteur 4 : îlot secteur Perrin

Situation : îlot situé en cœur de ville dans le QPV à proximité du cœur marchand et du parvis de l'Eglise. Il est concerné par la question des commerces en rez-de-chaussée et des logements vétustes.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Le volet « reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux » du programme cofinancé dans le cadre de l'ANRU concernera exclusivement le quartier du centre-ville de La Seyne-sur-mer.
En effet, le programme opérationnel visant le centre-ville de Toulon ne prévoit pas d'opération de démolition de logements sociaux ; aucune reconstitution n'est donc nécessaire

L'approche de la reconstitution de l'offre en cœur de ville de La Seyne-sur-mer est spécifique car il n'y a pas ou peu de logements sociaux « publics » ; c'est le parc ancien privé qui fait office de parc social de fait au regard de l'occupation de ces logements : faibles niveaux de revenus des ménages, ménages paupérisés, immeubles et logements en mauvais état, etc.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Opérations avec relogements	Total logements occupés	locataires	Propriétaires Occupants
Recyclage sur ilot Berny	56	41	15
Recyclage sur ilot Coeur de Ville	7	7	0
Recyclage secteur Laïk	3	3	0
Recyclage secteur Perrin	30	25	5
Total	96	76	20

La programmation prévue est située entre 25 à 30 % de logements sociaux (sur le nombre de logements produits) au sein du QPV, comprenant : des logements sociaux « classiques », des logements privés conventionnés, des logements en Bail réel solidaire (BRS / accession).

L'offre nouvelle de 96 logements locatifs sociaux se répartira pour 30% des logements démolis sur site et 70% hors site, soit :

- LLS sur site : 29 logements (20 PLAI et 9 PLUS)
- LLS hors site : 67 logements (41 PLAI et 26 PLUS)

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La typologie des logements et leur nombre prévisionnel est la suivante :

Libellé précis des opérations	Typologie des logements	Nombre de logements projetés	Surface Habitable PLUS	Surface Habitable PLAI	Total Surface Habitable
Coton - Rue François Vilon, La Seyne-sur-Mer, CN, Hors QPV	Type II III IV V	26	660 m²	1057 m²	1717 m²
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	Type II et III	9	198 m²	327 m²	524 m²
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	Type III	3	78 m²	127 m²	205 m²
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	Type II et III	6	90 m²	180 m²	270 m²
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	Type II	2	0 m²	100 m²	100 m²
Construction de 15 logements - GASQUET	Type II - III - IV	15	609 m²	275 m²	884 m²
Rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	Type II III IV	9	199 m²	412 m²	611 m²
Construction neuve 5 PLUS 21 PLAI Le mûrier	Type II - III - IV	26	303 m²	1237 m²	1540 m²
Total général		**96**	**2136 m²**	**3715 m²**	**5851 m²**

Conformément aux attentes de l'Agence, la reconstitution de l'offre démolie sera composée de 60% de PLAI et 40% de PLUS, afin de correspondre au mieux aux besoins de ménages très modestes.

Au titre de la reconstitution hors site, la commune de la Seyne sur Mer propose un site sur sa commune pour créer 26 logements sociaux au titre du programme Eugénie Coton (2022).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Objectifs de la stratégie résidentielle

L'enjeu global du NPNRU est la mixité sociale au moyen d'une offre de logements adaptés et de qualité, en centres-villes afin de les rendre attractifs à toutes les catégories ou compositions sociales : ménage unitaire à familles avec enfants, de jeunes à séniors, actifs ou non, locataire ou propriétaire, parc maitrisé ou libre, etc.

Les mesures mises en place dans le cadre de la présente convention pour favoriser la mobilisation des acteurs de la diversification résidentielle sur les quartiers prioritaires, ont pour objectifs principaux :

- D'opérer un rééquilibrage du parc de logements vers des logements de qualité et répondant aux problématiques sociodémographiques,
- De reconstituer l'offre de logements sociaux sur site et hors site au titre du NPNRU,
- De proposer des logements en accession à coût modéré,
- D'opérer un rééquilibrage de l'offre sur les petites typologies vers des typologies T2/T3 et cibler quelques grands logements (T4 notamment) pour les profils familiaux,
- De proposer une offre qualitative via une offre de logements neufs dans le centre ancien,
- De proposer des logements adaptés aux personnes âgées, aux étudiants et jeunes actifs.

Les différents types de produits développés majoritairement au titre du PRIR du centre-ville de la Seyne-sur-mer pour une diversification de l'habitat seront les suivants :

- Accession libre individuelle groupée et en collectif,
- Locatif libre (défiscalisation),
- Logements locatifs maîtrisés avec des logements conventionnés intermédiaires, conventionnés sociaux et très sociaux.[1]

L'un des principaux objectifs du projet métropolitain est bien la production d'une offre résidentielle diversifiée, aux différentes échelles territoriales (le quartier prioritaire au sens strict mais aussi le territoire de projet incluant les emprises foncières avoisinantes). Le 3ème PLH Métropolitain a été prescrit, pour répondre à cette stratégie, avec ses objectifs de production de logements de nature diversifiée et la mise en œuvre d'objectifs de mixité sociale.

Dans cette perspective, la Métropole s'est également dotée d'une analyse qualitative qui lui a permis de définir les typologies adaptées à produire sur son territoire en fonction de la demande exprimée (source AUDAT) et pour tenir compte du peuplement actuel du centre-ville qui recense 47% de ménages composés d'une personne, 21% de couples et 28% de ménages avec enfant dont 12% de monoparentaux (Diagnostic CITADIA mai 2018). Ainsi, pour l'ensemble des opérations de construction de logement famille sur le territoire de la Métropole (y compris en vente en l'état futur d'achèvement, VEFA), la répartition de la typologie de ces nouveaux programmes qui font l'objet des subventions du Fonds d'Aide à l'Habitat, se ventile à minima de la manière suivante :

T1 bis dans la limite de 50 logements par an	4% [1]
T2	38%
T3	35 %
T4	18 %
T5	5 %

Par ailleurs, la Métropole inscrit sa stratégie résidentielle dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Elle est soumise à la Conférence Intercommunale du Logement de décembre 2021 pour une adoption par les

[1] La ville de la Seyne sur mer comptabilise en 2021 178 logements conventionnés. L'OPAH-RU en cours a un objectif de 36 logements conventionnés intermédiaires, 58 logements sociaux et 30 logements très sociaux.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

membres début 2022. Les objectifs stratégiques de diversification résidentielle inscrits à la CIA et qui seront mis en œuvre dans le cadre de la présente convention pluriannuelle devront répondre aux exigences suivantes :

- Un objectif d'attribution de 25 % suivi de baux signés hors QPV aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile (article 5.1 de la CIA),
- Un objectif d'attribution de 50% minimum aux ménages des quartiles 2,3 et 4 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (Article 5.2 de la CIA),
- 25 % des attributions en direction des publics prioritaires (Article 5.3 de la CIA). L'objectif issu de la loi LEC vise à attribuer au moins 25 % des logements sociaux aux ménages prioritaires identifiés au titre de l'article L 441-1 du code la construction et de l'habitation. Cet engagement s'applique à chaque réservataire ainsi qu'aux bailleurs pour leurs logements non réservés.

Le diagnostic de Citadia a établi sur les quartiers prioritaires, les caractéristiques des ménages et les typologies de logements à produire. Ainsi, la stratégie consiste à cibler des ilots à potentiel de restructuration et à produire des logements de plus grande typologie avec des caractéristiques susceptibles d'attirer des catégories sociales plus aisées.

Il est rappelé que les opérations de recyclage concernent uniquement le centre-ville de La Seyne-sur-Mer. En effet, les opérations de recyclage sur Toulon ont été réalisées lors du premier PRU. Néanmoins, la Ville de Toulon poursuit sa mobilisation d'outils visant la diversification de l'offre résidentielle en centre historique. Afin de développer une offre locative privée de qualité, une nouvelle OPAH-RU a été initiée pour la période 2019-2024. Elle prévoit la remise sur le marché de logements locatifs libres et 160 logements conventionnés (intermédiaire, social et très social). Enfin, l'opération d'accession sociale à la propriété sur l'Ilot Courdouan permettra de développer une offre non existante sur ce secteur.

Aussi, concernant le quartier centre-ville de La Seyne-sur-Mer, le développement d'une offre attractive en matière d'habitat, est un axe majeur du programme. Il se traduit par une volonté d'accroissement de la diversité de l'offre, logements sociaux ou logements libres, tant au niveau de la taille des logements, du type d'occupation proposé que des localisations géographiques.

L'ambition du programme est de déployer une offre diversifiée de logements, répondant à une stratégie de peuplement :

- ***Pour les jeunes et/ou primo-accédant :***

- ***Réhabilitation / construction neuve :***
  - Programmation en réhabilitation : proposer une offre de logements qualitatifs, situés dans l'ilot Berny, et réalisés dans le cadre de la future concession d'aménagement pour un démarrage prévu à partir du 1er semestre 2023.

- **Location / accession maîtrisée :**
  - Programmation de produits en accession maîtrisée entre 2900 et 3200 euros /m² selon la localisation dans le centre-ville et le potentiel de valorisation des logements construits ou réhabilités en termes d'aménités (jardins, balcons, terrasses, etc.). L'accession maîtrisée sera concentrée sur le secteur Berny. Des propriétaires occupants seront amenés à être relogés selon leurs plafonds de ressources.

- ***Pour les familles et les catégories sociales plus aisées :***

  - Programmation en renouvellement urbain et rénovation lourde **:** offrir des logements neufs proposant un confort (balcons, logements traversant, stationnement, etc) situés dans le secteur Perrin, Cœur de Ville et Berny afin de favoriser la mixité sociale de la ville. Ce programme démarrera avec la mise en place de la concession d'aménagement et le planning sera déterminé selon la dureté foncière et le rythme des relogements.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- ***Pour les ménages issus des nécessités du relogement :***

  - ***Logements sociaux sur site***

    - Reconstitution de 30% des logements sociaux démolis sur site :

Le Comité national d'engagement du 23 novembre 2020 a confirmé son accord pour la dérogation de reconstitution de l'offre du site, ajustée à 29 logements (20 PLAI, 9 PLUS), situés rue d'Alsace dans l'ilot Calmette et Guérin. A ce titre, la reconstitution de l'offre de logements sociaux en QPV prendra la forme suivante :

Reconstitution de l'offre de logement sur site :

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Nombre de LLS	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS
Rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III Type IV	9	6	3
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III	9	6	3
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type III	6	4	2
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II	3	2	1
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II	2	2	0
			29	20	9

A cette fin, une charte de relogement dans les QPV entre la collectivité, les bailleurs et les réservataires a été élaborée. Elle est annexée à la CIA qui sera adoptée en Conseil Métropolitain au mois de décembre prochain. Cette convention prévoit 60% de PLAI en prévision des publics à accueillir.

    - 121 logements conventionnés privés, objectif de l'OPAH 2019/2024 :

Ces logements pourront concourir aux relogements nécessaires au projet ANRU, notamment pour les personnes âgées qui souhaiteraient rester sur leur quartier. En terme de calendrier, leur production a démarré par le biais des dossiers ANAH de l'OPAH-RU.

Les interventions en réhabilitation privée dans le cadre de l'OPAH et des futures ORI viennent compléter la production d'offre de qualité sur le périmètre du QPV. Le périmètre est celui de l'OPAH-RU. En terme de planning, le dispositif OPAH/POPAC a démarré en 2020 et terminera en 2024. Les interventions ORI devraient démarrer en 2022 et seront éventuellement poursuivies par le concessionnaire à partir de 2023, et ce en fonction de ses capacités financières.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- ***Logements sociaux hors site :***
  - Reconstitution de 70% des logements sociaux démolis hors site :

Ils seront prioritairement destinés aux relogement nécessaires à la mise en œuvre du PRIR mais aussi aux demandeurs de logements sociaux issus du centre-ville, souvent dans des logements insalubres ou vétustes. La première opération Le Murier démarrera vraisemblablement en 2022 : les typologies T1bis /T2 seront privilégiées dans les ratio de ceux du centre-ville (40%) afin d'apporter une offre aux publics isolés du centre-ville.

Reconstitution de l'offre de logement hors site :

Nom des opérations	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de LLS	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Localisation de la commune
Construction de 15 logements - GASQUET	Toulon Habitat Méditerranée	Type II Type III Type IV	2023 - 2025	15	4	11	Toulon
Construction neuve 5 PLUS 21 PLAI Le mûrier	Toulon Habitat Méditerranée	Type II Type III Type IV	2022 - 2024	26	21	5	La Seyne
Coton - Rue François Vilon, La Seyne-sur-Mer, CN, Hors QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III Type IV Type V	Non déterminée	26	16	10	La Seyne
				67	41	26	

Les moyens mis en œuvre

L'aboutissement de cette programmation résidentielle repose sur l'implication des collectivités dans le processus d'aménagement du centre-ville. Les stratégies foncière, immobilière et d'aménagement sont dès à présent initiées. Le suivi des DIA et des ventes amiables sur les parcelles ciblées « ANRU » est opérationnel. Une convention d'intervention foncière (CIF) avec l'EPF Paca a été établie sur les ilots d'habitat ANRU et des acquisitions sont d'ores et déjà réalisées.

En outre, pour un centre-ville attractif qui permette de faire revenir des catégories sociales plus aisées et des familles jeunes, il convient de mettre en œuvre un accompagnement économique et culturel qui contribuera à faire levier sur la réhabilitation des logements parallèlement à l'intervention lourde sur l'habitat à travers l'ANRU : augmenter l'offre et la qualité des services, des animations et des équipements sera la priorité municipale et métropolitaine. La création de deux équipements structurants (médiathèque et centre-social) contribuera à renforcer l'offre de service et à renforcer la centralité du cœur historique. En outre les projets d'aménagements des espaces publics hors ANRU sont envisagés dans le cadre du plan pluriannuel d'investissement de droit commun de la Métropole et seront arbitrés en priorisant l'intervention sur le centre-ville pour un résultat global sur la qualité de l'environnement urbain.

Un travail d'approche proactive des acteurs du logement (promoteurs, bailleurs sociaux) permettra également d'assurer une réalisation et une commercialisation selon le calendrier fixé. Les atouts du quartier centre-ville seront mis en avant :

- Qualité et diversité des équipements publics et de services ;
- Présence de commerces de bouche et d'un marché reconnu ;
- TVA à taux réduit pour les opérations d'habitat ;
- Projet de TCSP traversant le port ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Modification de l'image du quartier liée non seulement à l'ampleur des interventions publiques mais aussi des opérations privées engagées à la périphérie du secteur.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.
Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- **1032 m²** de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement pourra transférer ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de Foncière Logement.

  Au titre du projet du centre-ville de Toulon, l'assiette de surface de plancher développée ne donne pas lieu à la mobilisation de contreparties foncières pour le Groupe Action Logement.

- **41 droits** de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à 32% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent comme suit :

  - Pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
    - 11,9 % du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 8 droits ;
    - 17,2 % du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement, soit 5 droits ;

    Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

  - En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
2 - Métropole de Toulon	10.4% soit 10 droits	20.7% soit 6 droits	38.5% soit 12 droits	Sans objet

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.
Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document sera annexé à la présente convention (annexe D1).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent :

- En matière de relogement :
  - À élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain ;
  - À assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels qualitatifs notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge ;
  - À conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

- En matière d'attributions : à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

La convention intercommunale d'attribution sera finalisée avant la fin de l'année 2021 et viendra préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

L'approche du relogement et de la reconstitution de l'offre en cœur de ville est spécifique. Il ne s'agit pas en effet de locataires du parc social public mais d'habitants vivant pour la plupart en logements privés, bien que leur niveau de revenus corresponde à celui d'occupants du parc social. La restructuration des îlots impliquera des relogements car les immeubles, bien qu'en mauvais état, sont globalement occupés. Ces logements privés constituent pour la plupart un parc social de fait.

Les estimations du nombre de ménages à reloger tiennent compte de la vacance d'un certain nombre de logements, ainsi que du taux de rotation observé, qui est élevé dans le parc privé du centre-ville.

Ainsi, il est estimé un besoin de 96 relogements à effectuer au titre du seul PRIR du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Parmi les logements occupés, les services du cadastre recensent une proportion de propriétaires occupants estimée à 25% environ. Ils sont particulièrement présents dans les îlots Cœur de ville et Berny. Un suivi spécifique sera à réaliser pour eux, car il est possible qu'une partie ne puisse conserver son statut de propriétaire.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La stratégie de relogement dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer doit tenir compte des spécificités d'un QPV en centre ancien avec près d'1/3 de propriétaires occupants souvent âgés et modestes qui souhaitent rester sur le quartier et des occupants locataires à faible revenus sans véhicules qui également sont attachés à rester sur le centre-ville pour les commodités et sa vie sociale. Il conviendra donc, dans la stratégie de relogement et d'attribution de privilégier les occupants du centre-ville dans des opérations- tiroirs car l'objet n'est pas d'en extraire les occupants modestes mais de ne pas attirer de nouveaux occupants paupérisés.

D'autre part, pour attirer de nouveaux occupants de catégories sociales plus élevées, la production de logements rénovés proposant une offre nouvelle plus diversifiée, en accession et notamment avec des typologies (T3 et plus) permettant l'attrait pour des familles de propriétaires si possible occupants, fera l'objet d'une attention très particulière en matière d'attribution ou de cible pour l'accession. En effet il conviendra d'être vigilant à favoriser l'accueil d'actifs. Des partenariats avec les organismes susceptibles de favoriser le logement des actifs seront recherchés.

Ainsi les réservataires sur le territoire de la Seyne s'engagent en étant signataire de la présente charte, à réserver en première attribution aux personnes nécessitant un relogement dans le cadre du projet NPNRU, les logements rénovés (logements locatifs sociaux en acquisition -amélioration et logements conventionnés sociaux et très sociaux). De même les associations d'intermédiation locative et les partenaires institutionnels et associatifs.

L'objectif étant sur ce QPV :

- De permettre les opérations de relogements des habitants concernés par le projet ;
- De ne pas paupériser un secteur repéré comme en déséquilibre social de l'Habitat ;
- D'attirer des populations actives pour enrayer la dégradation sociale de ce QPV.

Des conventions d'applications devront être élaborées par l'équipe technique MOUS qui sera constituée, à partir d'un diagnostic social fin des publics à reloger.

Répartition des relogements sur site et hors site :

Le parc social existant actuellement en centre-ville est faible et ne peut donc absorber la plupart des relogements.

La réglementation en matière de relogement mentionne l'obligation de proposer un logement aux caractéristiques équivalentes (loyer, localisation, typologie etc.), ce qui implique de respecter le souhait des occupants qui voudraient rester en centre-ville au plus proche des services.

L'expérience montre que la proportion est de 50% environ entre les ménages souhaitant rester et ceux souhaitant partir (source Bureaux d'études Citadia et Lieux Dits, qui ont élaboré le diagnostic). Dans l'hypothèse d'une reconstitution limitée à 30,2% de logements locatifs sociaux, un double déménagement est à envisager pour les ménages souhaitant revenir lorsqu'un logement se libèrera ultérieurement (programme de reconstitution ou autres LLS).

Cela correspondrait à l'objectif de la ville et la Métropole de répondre au mieux aux demandes des habitants.

La réalisation des 29 LLS de l'opération Calmette et Guérin, concentrera l'offre locative sociale publique reconstituée sur site pour les ménages à faible ressources des parcelles ciblées ANRU, qui souhaiteront rester sur le centre. Pour les ménages modestes qui l'accepteront, les 67 logements à reconstituer hors site permettront un relogement définitif. Pour mémoire la ville dispose aujourd'hui de 13 logements tiroirs dans le centre-ville qui seront utilisés pour le relogement des ménages concernés afin de fluidifier la mise en œuvre des opérations.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- La part prévisionnelle de relogement dans le neuf est de 79,16%. En effet, 67 LLS neufs hors QPV seront réalisés ainsi que 9 LLS neufs en QPV (rue Beaussier) soit un total de 76 LLS neufs sur 96 LLS.
- Compte tenu que 20 LLS réalisés en Acquisition Amélioration en QPV seront conventionnés depuis moins de cinq ans, la part de relogement conventionné depuis moins de 5 ans est de 20,8 %.
- La part prévisionnelle de relogement hors QPV est de 69,79 % avec 67 LLS neufs sur 96 LLS
- La part de relogement en QPV est de 30,21% avec 29 LLS sur 96 LLS. Toutefois, pourront également être mobilisés en QPV (périmètre OPAH), les logements conventionnés privés au loyer social ou très social)

Mais si cette répartition ne permettant pas de pouvoir satisfaire les attentes de tous les habitants concernés, d'autres pistes de relogement seront donc à explorer avec la MOUS par exemple : les relogements en parc existant en centre-ville ou les relogements en parc privé conventionné sur place.

Les 96 familles se décomposent en 24 propriétaires occupants et 72 propriétaires bailleurs (au temps T du diagnostic soit 2018/2019).

On considère que les propriétaires occupants seront accompagnés dans leur recherche de nouveau logement ou relogement locatif avec une proportion de 50% sur site et 50% hors site et que les locataires seront orientés à 30% sur site (programme de logements sociaux de l'ilot Calmette et Guérin sous maîtrise d'ouvrage Unicil pour un démarrage en 2022) et 70% hors site (programme Coton Rue François Villon sous maîtrise d'ouvrage Unicil pour un démarrage dès 2022).

En conséquence les objectifs de relogement sur site seront de 33 ménages et hors site 63 ménages. La Mous relogement affinera cette approche et réactualisera les chiffres de 2018 à la fin du 1er semestre 2022.

Un fort besoin en logements abordables

Une attention particulière est à porter aux loyers des logements proposés compte tenu des faibles niveaux de revenus des habitants du cœur de ville. Ces éléments devront être justifiés lors des enquêtes sociales menées à compter de la mi 2022.

A ce titre, il est envisagé que les relogements dans le neuf bénéficient d'une minoration de loyer permettant aux locataires de supporter un taux d'effort compatible avec leurs ressources, conformément aux attendus de l'Agence.

Aux fins d'avoir une meilleure connaissance des 96 familles à reloger et d'accompagner leur relogement sur le terme de la convention ANRU, une MOUS sera lancée mi 2022 par consultation de bureaux d'étude spécialisés. Ce dispositif est mis en place pour :

- Définir en amont de l'opération les caractéristiques des ménages à reloger, les niveaux de loyers payés, les besoins et souhaits de parcours résidentiel.
- Accompagner les ménages dans les démarches pratiques de relogement et dans la définition des plafonds de loyers à appliquer par les bailleurs sociaux dans les nouvelles typologies pour maintenir un reste à charge admissible.
- Accompagner durant six mois les familles dans leur nouveau logement.

En effet afin d'assurer un parcours résidentiel de qualité et adapté aux besoins des ménages à reloger un maintien du reste à charge dans le nouveau logement sera recherché et inscrit à la charte de relogement annexée à la CIA. Les loyers des bailleurs seront fixés au maximum des plafonds des loyers pour l'attribution de l'APL au ménage et ainsi minorés pour maintenir un reste à charge acceptable. Les aides de l'Agence seront mobilisées au profit des bailleurs suivant les barèmes définis par le RGA de l'ANRU.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Suivi du Relogement

L'outil RIME (actualisé par l'ANRU et l'USH) sera utilisé par l'équipe technique dans le cadre du suivi du relogement. Il permet un suivi du relogement à l'échelle de chaque opération avec :

- Un suivi en continu de la situation des ménages relogés ;
- Une extraction anonymisée de la situation résidentielle des ménages avant et après relogement, incluant l'évolution de leur reste à charge ;
- Un suivi consolidé de données sur le relogement, en particulier celles permettant le suivi des critères nationaux de qualité fixés par l'ANRU. RIME permet d'ajouter d'autres critères et indicateurs pour suivre les objectifs locaux complémentaires à ceux attendus par l'ANRU. Notamment les stratégies inter-bailleurs, la mobilisation des réservataires à travers la Charte de relogement dans les QPV annexée à la CIA par la Métropole (décembre 2021)

Les données saisies dans RIME peuvent être exportées sous forme de tableaux consolidés pour générer :

- Le « plan de relogement », qui est le tableau de suivi attendu pour justifier le nombre de ménages relogés donnant lieu à la prise en compte du « forfait relogement » dans l'assiette de financement de l'opération générant du relogement ;
- L'« état récapitulatif déclaratif des ménages relogés dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans », pièce justificative nécessaire à la demande de versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » par le maître d'ouvrage générant du relogement au délégué territorial de l'ANRU, sur la base de laquelle les paiements et les contrôles seront réalisés.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, est le porteur du projet ; elle a mis en place en lien avec les villes de Toulon et de La Seyne-sur-mer, un pilotage partenarial du projet de renouvellement urbain sur la durée de la convention.

Plusieurs dispositifs viennent organiser la gouvernance :

Le comité de pilotage : Pilotage stratégique

Le Président de TPM, les maires de Toulon et de La Seyne-sur-mer assurent un portage politique fort du projet. Ils co-président le comité de pilotage du NPNRU, qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet et qui a vocation à suivre régulièrement l'avancée du projet sur la durée de la convention. Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

Les membres du comité de pilotage NPNRU, pour la plupart également membres du comité de pilotage du Contrat de ville, sont :

- L'ANRU et sa délégation territoriale,
- Les services de l'Etat impliqués dans le projet,
- Les villes de Toulon et la Seyne-sur-mer,
- Le conseil département du Var,
- Le Conseil régional,
- La Caisse des dépôts et consignations,
- Le groupe Action Logement,
- Les bailleurs sociaux,
- L'EPF,
- Les conseils citoyens des secteurs concernés

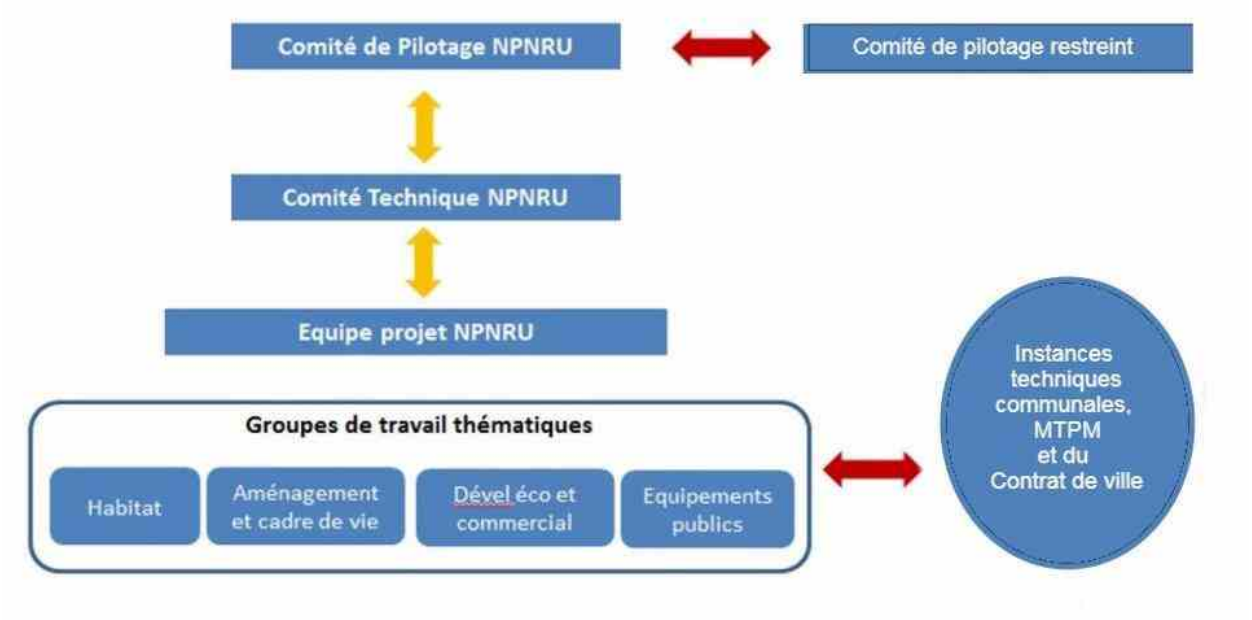
Ils veillent à la cohérence des décisions prises dans le cadre de cette instance. Pour cela, un reporting de l'avancement du projet est régulièrement réalisé au sein des instances du Contrat de ville.

Le comité de pilotage NPNRU associe également les techniciens concernés par le projet.

Des comités de pilotage restreints pour plus de souplesse décisionnelle

Des comités de pilotage restreints, co-présidés par le Président de TPM et les Maires de Toulon et de La Seyne-sur-Mer et composés des principaux partenaires du projet, sont mis en place afin de garder une souplesse dans les prises de décision et dans l'avancement des projets, tout en gardant une cohérence d'ensemble. Ils seront déclinés à l'échelle locale et intercommunale.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et cadencement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, TPM conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela :

Le comité technique : Pilotage opérationnel

Afin d'assurer le bon déroulement de la mission, des réunions de comité technique sont mises en place, associant notamment les services des villes de Toulon et/ou de La Seyne-sur-Mer, de l'Etat, de la Région, du Département, d'Action Logement, des prestataires intervenant sur les études pré-opérationnelles et suivi-animation d'OPAH-RU et sur les démarches de concertation, l'EPF, la MDE. Les comités techniques sont organisés en amont de chaque comité de pilotage afin de définir de manière partenariale les propositions qui seront soumises pour validation aux membres dudit comité de pilotage.

Une équipe-projet mutualisée : Suivi opérationnel

Missions : veiller à la bonne coordination des opérations,

Constitution : au-delà des instances technique et politique, la Métropole TPM et les villes de Toulon et de La Seyne-sur-mer ont souhaité, créer une direction de projet qui fonctionne de façon « mutualisée » visant à :

- Mieux légitimer le projet à un niveau stratégique métropolitain,
- Affirmer un réel co-mandatement de la mission pour mieux positionner la conduite de projet et s'affranchir de certains éventuels obstacles administratifs,
- Assurer une cohérence sur l'ensemble des secteurs de projet.

L'équipe projet mixte (la Métropole TPM et les villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer) est pilotée par le chef de service métropolitain du Renouvellement Urbain. Il est assisté par 1 chef de projet et 2 chargés d'opérations Renouvellement Urbain. En tant que de besoin les services Habitat, les Antennes et les services des villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer en charge du NPNRU et de la politique de l'habitat, notamment un agent spécialisé dans le suivi des dossiers Habitat pour 0.5 ETP est en place à la Maison de l'Habitat de La Seyne-sur-Mer, seront impliqués.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Un référent NPNRU au sein de chaque ville joue le rôle d'ensemblier et de mobilisation des services communaux.



Figure 1 : Organigramme Equipe Opérationnelle

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Organisation :

L'équipe projet se réunira une fois par semaine pour faire un point sur l'état d'avancement du projet et prendre les décisions techniques d'équipe.

L'équipe projet est partiellement cofinancée, à concurrence de :

1 ETP chef de projet
+ 0,5 ETP chargé d'opérations
+ 1 ETP chargé d'opérations
= 2,5 ETP subventionnés

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

La loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine de février 2004 a créé les Conseils citoyens, instances mises en place dans chaque quartier, afin de favoriser l'expression des habitants, d'impliquer les citoyens dans toutes les étapes de l'élaboration du Contrat de ville et de stimuler les initiatives citoyennes.

Les membres des conseils citoyens ont été conviés aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain des quartiers durant la phase du protocole de préfiguration. Les villes ont également communiqué sur les projets au cours de comités de quartier.

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à poursuivre les actions menées dès la phase de l'étude urbaine du protocole de préfiguration. Ainsi, les villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer ont chacune travaillé en partenariat avec les habitants, associations et professionnels du centre-ville en organisant plusieurs temps d'information et de concertation.

Cette dynamique de coconstruction du projet sera pérennisée tout au long du projet afin d'associer habitants, conseils citoyens et autres acteurs des quartiers centre-ville au choix de la programmation et l'aménagement ainsi qu'aux instances de pilotage.

La question de la participation des habitants connaît, sur le territoire, des approches et des avancements différenciés. L'implication des habitants peut contribuer à mieux connaître le fonctionnement des territoires, les besoins et les modes de vie des habitants. Elle peut aussi favoriser leur capacité d'organisation.

Trois enjeux sont visés dans la construction de démarches participatives :

- L'amélioration du quotidien et du cadre de vie,
- Le développement des sociabilités,
- La recherche de l'intérêt général et l'approfondissement de la citoyenneté.

La concertation avec les habitants et les usagers du projet s'appuiera à la fois sur les instances du Contrat de ville communautaire, mais aussi sur les dispositifs spécifiques mis en place par chacune des communes.

Participation des habitants et mobilisation de la maison de projets à Toulon

La ville de Toulon a mis en place divers dispositifs sur l'ensemble de la commune : conseils de secteurs, comités d'intérêt local (CIL), permettant un travail avec les acteurs et habitants référents. Il s'agit de s'appuyer sur ces relais, en plus du conseil citoyen créé le 26 mai 2016 dans le cadre de la politique de la ville, pour renforcer l'appropriation et l'implantation des projets.

La mise en œuvre du NPNRU est l'occasion de renforcer ces interventions et de développer des actions spécifiquement adaptées aux nouveaux ilots traités. Ceci apparait particulièrement important pour impliquer le plus possible les acteurs du centre-ville, notamment les nouveaux habitants, mais aussi les activités existantes, celles accueillies dans les multiples locaux d'activité, tiers et associatifs que la ville entend développer sur le secteur d'intervention.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Le quartier bénéfice de la présence de multiples associations actives dans la vie de quartier, notamment un centre social, qui sont autant de relais importants potentiels et sont à associer aux réflexions sur le déroulement du projet.

L'équipe de proximité de la ville pourra travailler en intégrant le calendrier d'avancement des réalisations pour caler les interventions préparatoires et solliciter les partenaires en temps voulu.

D'autres réseaux sont en place pour des publics spécifiques comme les personnes âgées en perte d'autonomie et le réseau MAIA piloté par le CLIC qui regroupe les intervenants auprès de ce public qui peut aussi être très perturbé par les modifications de son environnement immédiat.

L'enjeu est également d'impliquer les acteurs professionnels : commerçants, dont les non-sédentaires (marché), TPE et artisans sont attendus sur les nouveaux locaux mis à disposition au fur et à mesures des réhabilitations.

Ce volet sera à travailler en parallèle avec les réflexions sur la concertation à conduire tout au long des réalisations : dans la perspective de la durabilité et de la pertinence des aménagements réalisés mais aussi dans celle d'une limitation des nuisances pour les usagers et habitants du centre-ville durant la conduite du projet.

La concertation avec les habitants, usagers et acteurs du centre-ville :

Ce sont près de 75 personnes, habitants, usagers et acteurs du centre historique qui se sont investies en amont de la définition du programme opérationnel NPNRU, dans le cadre d'ateliers organisés en février 2018 dont les objectifs étaient de :

- Sensibiliser et mobiliser les acteurs autour du NPNRU centre-ville de Toulon
- Présenter les principaux enjeux issus du diagnostic
- Recueillir les paroles d'acteurs autour de trois thématiques transversales pour enrichir la réflexion du NPNRU
- Initier une réflexion collective et partagée sur le devenir du centre historique.

La Maison de Projet, située dans l'ensemble La Visitation, au cœur du périmètre opérationnel NPNRU, est d'ores et déjà un lieu privilégié d'information et de concertation autour du projet. Elle est ouverte à tous quotidiennement et vise à informer de l'avancée du projet de renouvellement urbain. Une exposition permanente (maquette, photos), permet aux visiteurs de retracer et visualiser les évolutions récentes du centre historique et en particulier les opérations réalisées dans le cadre de la première phase du PRU.
Les actions de concertation et de participation des habitants se poursuivront tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain afin de favoriser la coconstruction et l'appropriation du projet par le plus grand nombre : ateliers participatifs d'échanges, expositions, rencontres d'acteurs et habitants, communications sur site et hors site.

La participation des habitants et la mise en place de la maison de projet à La Seyne-sur-mer

Définition des objectifs : la ville affirme sa volonté de porter une vision partagée du territoire et souhaite associer les habitants à travers un processus le plus innovant possible de construction collective autour d'un projet concret et partagé concernant l'ensemble des usages d'aménagement et d'équipements publics.

La Maison de projets : hébergée au sein de quatre structures (le Comptoir citoyen (lieu principal), et trois antennes : le Service vie associative (147 m²), la Maison de l'habitat (1000 m²) et le Portail des commerçants (72.5 m²)), « la Maison du Projet » a pour fonction d'accueillir les usagers et de répondre à leurs interrogations relatives au NPNRU. Par ailleurs, elle doit créer les conditions pour permettre la rencontre entre les habitants, les acteurs locaux, les opérateurs et les décideurs autour d'un projet commun. L'enjeu est la compréhension et l'appropriation du projet par les utilisateurs du Centre- Ville de manière à les rassurer et à les accompagner au mieux dans les transformations à venir :

- Accueillir : sur une plage horaire ample préalablement définie et pouvant répondre aux attentes des différentes catégories d'usagers (retraités, salariés, jeunes…), l'objectif est d'accueillir tout habitant souhaitant obtenir des informations, dans les meilleures conditions.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Informer : le personnel formé sera en mesure de délivrer le maximum d'informations ; des documents et outils divers viendront conforter cet apport d'informations (plans, maquette…).
- Recueillir de la mémoire : la Maison du projet pourra recueillir la mémoire d'un quartier, les histoires d'hommes et femmes qui ont participé à l'évolution du centre-ville etc…

➢ Organisation et fonctionnement :

Différentes étapes seront nécessaires afin d'asseoir une organisation claire de la Maison du projet et garantir un bon fonctionnement :

COTECH : un COTECH municipal (en lien avec MTPM) sera organisé afin de réunir les quatre services concernés ainsi que l'équipe projet initiale. L'objectif est de coordonner le fonctionnement de la Maison du Projet et ses satellites : évoquer et travailler en commun sur les grands principes de fonctionnement.

- Si le « site moteur », « l'emplacement principal » de la Maison du projet est le Comptoir Citoyen (143 m²), un réel travail de synergie avec la Maison de l'Habitat (OPAH RU, ORI, Habitat), le Portail des Commerçants (Vie économique et commerciale) et le Service Vie Associative (Contrat de Ville) s'opérera. Les équipes travailleront en transversalité afin que les informations circulent aisément. Via l'organisation de formations internes, toutes les équipes seront formées avant, et pendant le déroulement du projet. Les fonctionnaires concernés seront impliqués grâce à des groupes de travail thématiques dans lesquels leurs seront délivrées l'ensemble des informations qu'ils pourront répercuter aux usagers. Ils pourront également durant ces réunions faire remonter les éventuelles observations des habitants. Un référent sera également désigné par structure.

- L'équipe interne : chaque site fonctionnera principalement avec l'effectif actuel. Concernant le site moteur l'organisation sera la suivante :

  ✓ 3 agents d'accueil formés : actuellement deux sont en poste, un troisième devra être recruté et formé. Pour information, dans les sites annexes l'effectif pour les agents d'accueil est de : 2 personnes pour la Vie Associative, 2 personnes pour la Maison de l'Habitat, 1 personne pour le Portail des commerçants.
  ✓ Pour la partie animation : un agent actuellement en poste au sein du Comptoir Citoyen possède le profil recherché et pourra donc occuper le poste d'« animateur de la maison du projet ».
  ✓ Des fonctionnaires spécialistes, selon le sujet, pourront être sollicités et intervenir au besoin.

- Le rôle de l'Université du Citoyen : cette association ayant travaillé en amont sur la définition de la Maison du projet, continuera à intervenir sur :

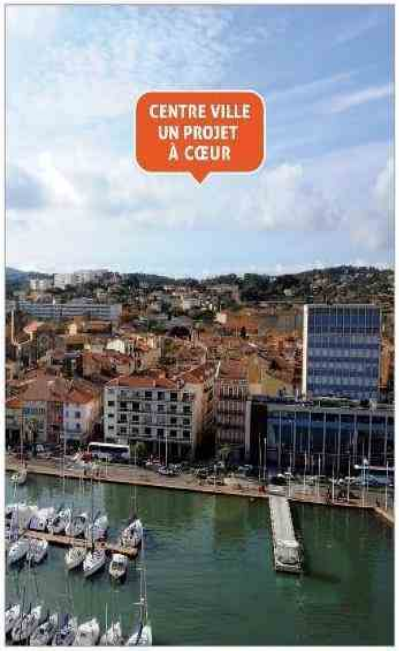
  ✓ Le travail de communication,
  ✓ Le contenu de la Maison du projet,
  ✓ L'animation de réunions de coconstruction selon des thématiques différentes.

➢ Contenu :

Les documents supports : au sein de la Maison du projet et des sites annexes, de nombreux supports seront développés en fonction de l'actualité afin de transmettre aux usagers les informations. Un registre existe, sur lequel les usagers peuvent retranscrire leurs remarques et/ou questions : une réponse leur est adressée systématiquement.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3





Des projections vidéo : dans les locaux du site moteur seront projetés (via un ordinateur et vidéo projecteur) des vidéos qui permettront aux usagers de découvrir les différentes transformations programmées dans le cadre du NPNRU (exemple implantation du pont et aménagement du port : l'usager pourra à la fois découvrir l'historique de la construction du port et les détails de la création du projet d'aménagement). Une maquette 3D permettra au visiteur de mieux visualiser la transformation à venir du quartier.

Communication du contenu : en collaboration avec le service Communication de la ville et de la Métropole, des campagnes de communication se succèderont via différents outils : distribution de flyers sur les marchés, boîtage, articles de presse, réseaux sociaux, adresse mail dédiée, site internet l'essentiel étant de toujours s'adapter au public visé : exemple : des tournées spécifiques seront organisées pour sensibiliser les commerçants avec un flyer spécifique….

Concernant les modalités de coconstruction proposées, il s'agira de constituer des instances de dialogue entre la Ville de la Seyne sur Mer, la Métropole et les administrés sur la base du Projet urbain envisagé.

Le projet doit pouvoir s'alimenter des échanges avec les administrés pour l'enrichir et l'adapter aux attentes à différentes phases de l'opération. A titre d'exemple, le fleurissement est travaillé avec les usagers du secteur sur la thématique de l'embellissement et avec les riverains sur la thèse de la nature nourricière.

Les temps transitoires des friches peuvent donner naissance à des installations temporaires conçues avec les riverains.

En parallèle, le temps du projet permet de conforter, de consolider ou de créer des réseaux d'acteurs à différents niveaux et les animations associées.

Par exemple :

- Création du lien entre les différentes associations du secteur, en particulier avec celle financées dans le cadre du contrat de ville. Ce maillage permettrait de renforcer leurs actions, mutualiser leurs moyens et travailler une stratégie d'objectifs.
- Travail avec l'association des commerçants pour améliorer leur pouvoir de fédération.
- Travail avec les propriétaires pour un meilleur respect de la réglementation, stimuler une envie d'amélioration de leur propriété.

Ateliers urbains, réunions publiques pour informer et échanger sur les problématiques pour les intégrer au mieux au projet seront initiés.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Il conviendra ainsi de mettre en place des calendriers de mise en œuvre et de cadencer les temps d'animations au-delà de l'information et de la communication réalisées en continue au sein des locaux de la maison du projet et de ses antennes.

Dans le cadre de l'appropriation du projet, un travail sur la mémoire peut être proposé et pourra se faire à titre d'exemples autour de :

- La modernisation du parcours patrimoine du centre-ville (mise en place de flash code pour des animations vocales et visuelles via les smartphones).
- Un recueil de veilles cartes postales du secteur.
- Un travail avec un ingénieur du son sur la thématique du souvenir raconté

Enfin, des bilans réguliers et des évaluations des opérations seront réalisés afin de profiter du retour d'expérience pour amender les opérations suivantes et assurer le bon déroulement du projet d'ensemble.

Cette concertation permettra l'adhésion et l'implication du plus grand nombre dans le projet de renouvellement urbain.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée :

Les opérations d'habitat et d'aménagement seront pilotées par la Direction Habitat, Solidarités et Citoyenneté de la MTPM en coordination avec les Villes de La Seyne-sur-Mer, et de Toulon.

Ville de Toulon :

Les opérations d'aménagement seront pilotées par le chargé de mission PRU sous la responsabilité de la direction générale, en lien avec les autres services éventuellement concernés.

Les opérations de construction ou de requalification d'équipements publics seront pilotées par le chargé de mission PRU, sous la responsabilité de la direction générale.

Ville de La Seyne-sur-Mer :

Les opérations de construction ou de requalification d'équipements publics et d'immobilier à vocation économique seront pilotées par la chargée de mission NPRU et par le service bâtiments, sous la responsabilité de la direction générale.

SA d'HLM LOGIREM :

Elle sera en charge de l'opération de réhabilitation des logements sociaux prévus sur la Visitation.

UNICIL :

Elle sera en charge d'une partie des opérations de reconstitution de l'offre de logements sociaux hors QPV et de la totalité des opérations de reconstitution sur site.

OPH Toulon Habitat Méditerranée :

Il sera en charge d'une partie des opérations de reconstitution de l'offre de logements sociaux hors QPV et de l'opération de résidentialisation.

SAEM Var Aménagement Développement :

Elle sera en charge, sur le PRIR du Centre-Ville de Toulon, des opérations d'aménagements des espaces publics et de réhabilitation des locaux commerciaux.

Foncière logement :

Elle sera en charge des opérations de logements au titre de la diversification de l'offre sur les fonciers identifiés en annexe B1 au titre des contreparties foncières.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Tout au long de l'avancée du projet, les différents maîtres d'ouvrage ainsi que le porteur de projet s'adjoindront les compétences nécessaires pour garantir la qualité urbaine, paysagère et architecturale du projet. Un suivi qualitatif et opérationnel du projet sera mis en œuvre par la réalisation de points d'avancée réguliers avec les services de l'Etat. Le dispositif de suivi du projet (annexe A6) permettra de suivre les effets du projet.

Conformément au règlement général de l'ANRU, une revue de projet sera organisée chaque année. Pilotée par le Délégué Territorial de l'ANRU, elle permet de mesurer l'atteinte des objectifs fixés dans la convention pluriannuelle et de partager l'avancée des différentes opérations. Elle contribue notamment à identifier les éléments pouvant conduire à la signature d'un avenant.

A mi-parcours de la convention, ainsi qu'à l'achèvement du projet, des points d'étapes seront programmés, permettant de réaliser un bilan évaluatif du projet.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Les objectifs sont :

- D'améliorer la gestion urbaine desdits quartiers concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre ;
- D'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières ;
- D'accompagner le déploiement des chantiers ;
- D'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires.

Le projet de gestion sera coconstruit avec les habitants et les partenaires sur la base du diagnostic du fonctionnement de chaque quartier concerné.

Les grandes orientations pourront notamment être :

- Améliorer le cadre de vie : assurer la propreté des quartiers, veiller à l'entretien des nouveaux espaces résidentiels et des espaces publics, améliorer la collecte et la gestion des déchets, animer le tri sélectif en partenariat avec tous les acteurs du quartier, traiter les points faibles et résoudre rapidement les problèmes du quotidien ;
- Limiter les nuisances générées par les chantiers ; une réflexion sera menée et une organisation définie pour limiter les désagréments liés aux travaux afin de maintenir une qualité de vie agréable pour les habitants, commerçants et usagers, sécurisation des chantiers et accès, organisation d'itinéraires pour les piétons, deux-roues et véhicules automobiles (dont livraisons) ;
- Communiquer et concerter avec les habitants, pendant toutes les phases de travaux pour favoriser l'appropriation des projets et des quartiers dans le cadre de leur transformation ;
- Favoriser la vie sociale et la vie de quartier : accompagner les habitants et usagers dans la mise en place d'actions visant à améliorer le quotidien dans le quartier, à créer du lien social et à encourager la mobilisation citoyenne ;
- Pérenniser les investissements réalisés, anticiper l'impact des projets majeurs réalisés et en réduire les conséquences négatives éventuelles, sécurisation des nouveaux cheminements et nouvelles voies, prévenir le dépôt sauvage autour des nouveaux points de collecte de déchets…). ;
- Prévenir la délinquance et assurer la sécurité dans les quartiers en assurant une présence effective de terrain Des instances ou évènements spécifiques (comité de pilotage / comité technique / réunions de suivi / visites sur site) pourront être dédiées à la mise en œuvre de la

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

GUSP, pendant toute la durée des projets, pilotées par chaque collectivité concernée, en collaboration et association des partenaires et acteurs du quartier (habitants / usagers). Ces instances seront l'occasion de croiser les informations de terrain, proposer des actions préventives ou correctives, en évaluer la pertinence et l'efficacité, suivant indicateurs à déterminer au fils du déroulement.

Parmi les principales actions qui seront localement mises en œuvre, il est principalement relevé ;

Action commune aux deux sites de projet : atténuer l'impact de la coactivité lié à la multiplicité de chantiers sur un espace contraint de centre-ville / cœur de ville

Il s'agit d'instaurer, sur la durée des chantiers du NPNRU, une coordination renforcée pour pallier les difficultés liées à la mise en œuvre, de manière simultanée et sur une période pouvant être jugée longue, de divers chantiers dans des rues et espaces déjà fortement contraints.

Il importe d'intégrer une coordination des interventions auprès des services comme des habitants et autres acteurs du cœur de ville : impact en termes d'accès (habitat / activités économiques / chantiers), de collecte des ordures ménagères, de ramassage des encombrants, nettoyage des rues, accès aux équipements et services publics ou privés, aux commerces, etc. Le travail d'information, de sensibilisation, de signalétique à adapter, préalable et pendant toute la durée des opérations, est essentiel et nécessite un temps et une organisation ad 'hoc. Le recours à un prestataire OPCU ou la gestion en régie dans le cadre d'instances « inter-chantiers » associant autant que nécessaire les acteurs concernés participeront de la satisfaction de l'objectif d'organisation de l'atténuation d'impact de la coactivité.

S'agissant du projet du cœur de ville de Toulon :

Les aménagements en résidentialisation du secteur La Visitation, auront pour vocation de clarifier le statut de certains espaces et de participer à un quartier apaisé et plus sûr. Dans ce cadre, la GUSP s'attachera à intégrer les transformations et à favoriser l'adaptation des modalités de gestion, d'entretien, de signalétique entre, par exemple, les espaces collectifs « publics » et les espaces collectifs « privés » qui ne sont accessibles qu'à une partie des habitants et des usagers.

Dans l'attente du démarrage des opérations conventionnelles, les services de la ville de Toulon continuent d'assurer une veille de terrain de manière à identifier les dysfonctionnements et de pouvoir les traiter dans les meilleurs délais.

S'agissant du centre-ville de La Seyne-sur-Mer :

Le projet de GUSP sera élaboré et animé par un groupe de travail composé de ces différents acteurs et prendra la forme d'une convention de GSUP approuvée par la Ville et la Métropole. Cette convention de GUSP sera établie dans l'année qui suit la signature de la convention pluriannuelle avec l'ANRU. Elle décrira la stratégie de gestion que mettront en œuvre la ville de La Seyne-sur-mer et ses partenaires.

La ville de La Seyne-sur-mer a mis en place divers dispositifs pour œuvrer à la proximité à l'échelle de la commune : service relation aux usagers, service Allô La Seyne, brigade du cadre de vie, etc.

Les orientations de la gestion urbaine et sociale de proximité se déclinent notamment comme suit :

Accompagner les aménagements et requalification de l'espace public : il s'agira de poursuivre et d'adapter les orientations de la ville autour de la nature en ville : plantations, participation des habitants aux embellissements, ateliers participatifs, voire chantiers d'insertion :

- Autour des équipements construits ou rénovés dans le cadre du projet (tels, à La Seyne-sur-mer, bibliothèque, centre social, école des Beaux-Arts…) ;
- Sur les places, placettes et rues concernées par les réaménagements liés au projet ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Sur des espaces qui peuvent faire l'objet d'actions ponctuelles avec les résidents ou les professionnels ;
- Sur les pourtours des îlots d'habitat réhabilités en associant les occupants.

Les équipes de proximité des collectivités pourront travailler en intégrant le calendrier d'avancement des réalisations pour caler les interventions préparatoires et solliciter les partenaires en temps voulu.

La réalisation de l'îlot Guérin et Calmette, prévue dans la première phase, permettrait d'initier la démarche. Il doit notamment accueillir après travaux les ménages relogés ainsi que de nouvelles familles : le travail collectif sur l'environnement des nouvelles constructions est une occasion de créer du lien entre ces ménages et de développer le sentiment d'appartenance. La présence d'un bailleur social sera un autre point d'appui pour fédérer l'intervention à ce niveau. Elle pourra aussi se traduire dans la réflexion sur d'autres thématiques (cf. optimisation de la gestion des encombrants suite aux aménagements, tri sélectif…).

Impliquer acteurs et habitants dans le déroulement du projet

L'intégration d'un centre social est un des atouts qui doit permettre de travailler de manière plus structurée avec les familles du centre-ville. L'enjeu est aussi d'impliquer les acteurs professionnels : commerçants, forains du marché du Cours Louis Blanc, mais aussi TPE et artisans attendus dans les nouveaux locaux.

La mise en place d'un demi-poste dédié « responsable GUSP » sur le cœur de ville durant le temps de l'opération permettrait d'assurer ces relais, comme pour le travail sur les autres volets de la GUSP.

La ville mettra en œuvre la GUSP sur le centre-ville avec une dynamique de projet visant à assoir les acteurs locaux et les habitants.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées aux projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont définis comme suit : les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, objectif se traduisant notamment par les éléments suivants :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Synthèse	Montant d'investissement (en HT €)	Nb d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nb d'heures
A l'échelle du Projet :	58 418 570 €	402294 heures	10%	**40229 heures**
MO1 : Métropole TPM	21 825 267 €	106452 heures	10%	10645 heures
MO2 : Ville de Toulon	5 617 918 €	50591 heures	10%	5059 heures
MO3 : Ville de La Seyne-sur-Mer	7 859 857 €	67468 heures	10%	6747 heures
MO4 : UNICIL	8 736 007 €	77290 heures	10%	7729 heures
MO5 : TOULON HABITAT MEDITERRANEE	6 853 736 €	57121 heures	10%	5712 heures
MO6 : LOGIREM	1 118 000 €	15167 heures	10%	1517 heures
MO7 : VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT	6 407 784 €	28205 heures	10%	2820 heures

Sur la base du montant de l'investissement, l'objectif global à atteindre est de : 40 229 heures d'insertion.

Objectifs quantitatifs sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre :

Dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité, les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les Facilitateurs du territoire pourront assurer l'interface entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises afin de les accompagner à l'atteinte de cet objectif.

TPM et la ville soutiennent également des chantiers d'insertion et chantiers éducatifs. En collaboration avec le Service Rénovation Urbaine et Projets Urbains de la Ville de la Seyne-sur-Mer, des chantiers d'insertion et éducatifs pourraient être mis en place dans le centre-ville.

Objectifs sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Dans le cadre des marchés liés à l'ingénierie du projet de renouvellement urbain et des actions d'accompagnement des projets, les maitres d'ouvrage réserveront les embauches prioritairement aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
S'agissant des Maisons de projets, les collectivités essaieront de prioriser des personnes issues desdits quartiers prioritaires et en insertion.
Les Missions locales ou Maisons de l'emploi ou autre facilitateur d'insertion pourront assurer l'interface entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises afin de les accompagner à l'atteinte de cet objectif.

Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Compte tenu du diagnostic local de l'emploi et du volet « développement économique et emploi » du contrat de ville, les objectifs qualitatifs poursuivis par les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU pour l'insertion par l'activité économique des publics sont :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Objectif	Indicateur	Cible
Favoriser l'emploi des personnes issues des QPV	Rapport du nombre de personnes qui habitent l'un des QPV sur le total des personnes employées	75%
Favoriser les parcours de long terme	Durée moyenne des contrats	300 heures
Favoriser l'emploi pérenne	Part de bénéficiaires en emploi - à 6 mois, - à 12 mois et +	- 60% - 25%
Favoriser l'emploi des jeunes	Part des jeunes parmi les bénéficiaires des clauses d'insertion	35%
Favoriser l'emploi du public féminin	Part des bénéficiaires de sexe féminin parmi les bénéficiaires des clauses d'insertion	6%

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

C'est à la faveur des Projets de renouvellement urbains précédemment déployés sur les territoires toulonnais et seynois qu'une démarche liée aux clauses sociales a été initiée et s'est structurée. L'interface et médiation a été assurée par la Mission locale des jeunes toulonnais (MLJT) pour les opérations PRU sur le territoire toulonnais et par le PLIE TPM sur le territoire seynois. Cette démarche a permis la mobilisation des porteurs de projet des PRU et la constitution d'un partenariat local en faveur de la pérennisation de la démarche et du développement du dispositif des clauses d'insertion via l'ensemble des consultations publiques intervenant sur le territoire métropolitain.

Les modalités de pilotage, suivi et évaluation de la clause d'insertion liée au projet de renouvellement urbain et son articulation avec le volet « développement économique et emploi du contrat de ville » et les politiques de l'emploi et de formation locales sont projetées comme suit :

Afin d'assurer le pilotage de la charte d'insertion, un comité se réunira au moins annuellement. Il est composé de la délégation territoriale de l'ANRU, des élus locaux, des donneurs d'ordres, des bailleurs publics et privés, des représentants d'entreprises (CAPEB, FDBTP83, Chambres consulaires…), de Pôle emploi, de la Mission locale de Toulon et de la Maison de l'Emploi TPM, de groupements d'employeurs, de groupements d'employeurs par l'insertion et la qualification, de structures d'insertion par l'activité économique et d'entreprises de travail temporaire.

La Mission Locale des Jeunes Toulonnais et la Maison de l'Emploi TPM animeront le dispositif. Ils seront l'interface entre les maîtres d'ouvrage, les intermédiaires de l'emploi, les entreprises et les publics éligibles. Leur action se situe à la fois en amont et en aval des marchés.

Leurs principales missions sont :

Auprès des maitres d'ouvrages, entreprises attributaires, partenaires de l'emploi :

- Informer et sensibiliser les entreprises = promouvoir la clause d'insertion ;
- Insérer et développer les clauses d'insertion dans les marchés de travaux et dans les marchés de services ;
- Assurer une aide technique et juridique auprès des Maîtres d'ouvrage afin de mesurer l'effort d'insertion à réaliser en fonction de la nature et la durée des opérations ;
- Être l'interlocuteur unique des entreprises et des intermédiaires de l'emploi : intervention dans le processus de recrutement, suivi des publics vers l'emploi ;
- Suivre, veiller et évaluer l'atteinte des objectifs d'insertion.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Auprès des bénéficiaires du dispositif clause d'insertion :

- Repérer les personnes susceptibles de bénéficier de l'action d'insertion ;
- Accompagner et assurer un suivi de situation du public bénéficiaire

L'évaluation de la bonne exécution de la clause d'insertion se traduira par la production aux maitres d'ouvrage et à l'ANRU des informations suivantes :

- Nombre d'heures réalisées ;
- Nombre de bénéficiaires ;
- Typologie des bénéficiaires ;
- Modalités d'application de la clause : sous-traitance, mise à disposition, embauche directe ;
- État de situation des bénéficiaires d'un contrat de travail via la clause d'insertion à la fin du marché.

Articulation avec le volet emploi du contrat de ville :

La Métropole TPM intervient dans le soutien aux porteurs de projet suivant quatre axes d'intervention validés en commission politique de la ville sur les communes de la Métropole :

- Insertion et accompagnement à l'emploi,
- Accès à l'entreprise,
- Frein à l'emploi,
- Soutien aux manifestations,

Elle intervient également par le développement des marchés d'insertion.

Les objectifs en matière d'insertion pour les quartiers sont :

1. ***Rapprocher le monde économique, le monde de l'emploi et les demandeurs d'emploi à travers la mise en place d'un dispositif collaboratif***

Objectifs opérationnels :

- Recenser et mutualiser les opérations et les outils d'accompagnement (clauses d'insertion, alternance, IAE, Charte entreprises et quartiers et PAQTE, évaluation partagée des projets communs) ;
- Créer un espace d'informations, d'échanges et d'animation entre l'emploi et le développement économique à l'échelle de la Métropole, en opérant une déclinaison opérationnelle sur les quartiers ;
- Mettre en œuvre sur les quartiers une communication adaptée sur l'offre de services à destination des publics ;
- Agir sur les comportements discriminatoires pour réduire les inégalités de traitement dans l'accès à l'emploi.

2. ***Sécuriser les parcours des demandeurs d'emploi à travers des pratiques innovantes et renforcées***

Objectifs opérationnels :

- Rapprocher les publics très éloignés de l'emploi des opérateurs spécialisés du Service Public de l'Emploi (SPE). Développer des liens entre le SPE et les acteurs de proximité (adultes-relais, éducateurs) au contact des jeunes les plus éloignés de l'emploi ;
- Lever les freins à l'emploi identifiés pour rapprocher le demandeur d'emploi de l'emploi et faire évoluer son parcours d'insertion ;
- Développer un accompagnement à l'emploi innovant et complémentaire du droit commun ;
- Améliorer l'approche globale, les interfaces et la continuité dans les accompagnements personnalisés afin d'impulser une coordination effective entre les opérateurs ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Agir sur les comportements discriminatoires pour réduire les inégalités de traitement dans l'accès à l'emploi.
- Développer des actions de placement à l'emploi :

- Favoriser l'insertion par l'économique, soutenir les ACI ou les EI et valoriser les supports d'activité adaptés au public féminin ;
- Permettre l'orientation vers les métiers qui recrutent, associés éventuellement à une remise à niveau et à un soutien après la mise en emploi ;
- Sécuriser les parcours des sortants sans solution des actions d'insertion.

3. ***Accroître la transversalité entre acteurs et entre dispositifs afin d'améliorer la coordination des parcours***

Objectifs opérationnels :

- Accroître le niveau d'interconnaissance des acteurs de proximité sur l'offre de service du SPE ;
- Mettre en œuvre des partenariats actifs entre institutions et avec les associations œuvrant pour l'emploi (recenser et mutualiser les opérations et outils d'accompagnement).

4. ***Organiser une démarche collaborative et mutualisée dans le développement, la mise en œuvre et le suivi-évaluation des clauses d'insertion dans les marchés publics***, au bénéfice des demandeurs d'emploi et des structures publiques et privées du territoire.

Objectifs opérationnels :

- Mutualiser l'action des services des Collectivités territoriales autour de l'application des clauses d'insertion ;
- Favoriser l'insertion des femmes souvent les plus éloignées de l'emploi en apportant une attention particulière à ce que les marchés clausés proposent une diversité plus importante des métiers de manière à pouvoir proposer des activités plus adaptées à l'emploi féminin et en prévoyant une sensibilisation auprès des entreprises adjudicatrices.

5. ***Mettre en œuvre un projet sur le développement de l'accès à la formation et à l'alternance pour les jeunes des quartiers prioritaires en mobilisant Pôle Emploi, les missions locales et les chambres consulaires.***

Objectifs opérationnels :

- Créer les conditions pour développer l'installation d'une offre de formation sur le quartier ;
- Développer l'alternance à travers des actions innovantes dans le domaine du sport.

6. ***Soutenir le parcours des créateurs et des repreneurs d'entreprises en favorisant l'entrepreneuriat (notamment féminin – convention Région Provence Alpes Côte d'Azur/CDC) et la lisibilité des actions et des acteurs sur le territoire.***

7. ***Engager une réflexion sur le développement de filières (mixité réciproque des métiers) et de projets innovants*** (économie sociale et solidaire, service à la personne, maîtrise de l'énergie, Silver économie, numérique, e-activité…).

8. ***Définir une politique de développement économique cohérente à l'échelle de la Métropole (Projet de territoire TPM) dans une démarche d'inclusion des différents quartiers*** : cœurs de ville, quartiers enclavés.

Objectifs opérationnels :

- Revitalisation économique du centre ancien
- Mise en œuvre d'initiatives en matière de développement économique, notamment en sortie de PRU (activités commerciales et foncières).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers concernés à travers le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives aux quartiers et à leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Concernant le centre-ville de Toulon :

Le centre-ville de Toulon dispose d'un patrimoine architectural et patrimonial riche et diversifié. Il est protégé par les dispositions « Site patrimonial remarquable » (SPR / ex-AVAP) imposant des règles strictes de constructions et rénovations. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) rythme ce dispositif et émet des avis sur l'ensemble des projets située sur le périmètre SPR, quelle que soit la nature du projet, privé ou public, bâti ou non.

Le zonage du périmètre SPR s'inscrit sur les fortifications illustrant les diverses étapes de développement de la ville et prend en compte le patrimoine architectural et paysager le plus ancien, le plus remarquable et déjà reconnu.

Il se décline en cinq secteurs :

- Le secteur Vieille ville : comprend le cœur de la cité circonscrit dans le tracé des fortifications Henri IV, autour de l'ancien couvent des Frères Pêcheurs et de la Cathédrale, le tissu médiéval et les extensions du XVIIIème autour de la place d'Armes : le périmètre NPNRU est quasiment entièrement inclus dans ce secteur° ;
- Le secteur Haute ville : correspond au tissu de la seconde moitié du XIXème, tissu haussmannien, régulier, avec une écriture architecturale homogène, composé autour du boulevard de Strasbourg et de la place de la Liberté ;
- Le secteur Composé : intègre des espaces hétérogènes accompagnant les secteurs historiques. Il comprend aussi les espaces permettant de mettre en valeur les ouvrages apparents et les vues sur la vieille ville et le grand paysage ;
- Le secteur Quai : porte sur l'avenue de la République et la Frontale ;
- Le secteur Marine : reprend l'emprise de l'arsenal ainsi que les périmètres comportant des éléments patrimoniaux intéressants sur le périmètre de la Base Navale

Le dispositif SPR permet en outre de repérer et de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial majeur ainsi que des éléments du petit patrimoine (fontaines, alignements d'arbres…) qui jalonnent l'ensemble du centre-ville de Toulon et qui, dans une certaine mesure, peuvent contraindre le renouvellement urbain (curetage, changement d'aspect…).

A l'instar et dans le strict prolongement de ce qui a été réalisé au titre du PNRU, la mémoire du quartier, des bâtiments, des usages, des individus, des éléments économiques, urbains et sociaux seront enregistrés notamment sous forme de reportages photographiques et enregistrements (dans le respect des droits des personnes) pour pouvoir être par la suite valorisés dans l'histoire de la Ville et partagés avec les habitants et visiteurs sous forme notamment d'expositions.

Au-delà de ce partage local, il pourra le cas échéant être utilisé à des fins de modèle pour d'autres opérations en d'autres lieux.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Concernant le centre-ville de La Seyne-sur-mer :

L'histoire urbaine de La Seyne-sur-Mer est étroitement liée à l'activité des chantiers navals, laquelle a pris fin à la suite du Choc pétrolier et la crise économique qui a suivi à la fin des années 1970. Ces chantiers ont garanti l'attractivité et la renommée de la commune pendant de nombreuses années. Parallèlement à l'activité industrielle, La Seyne-sur-Mer devient un lieu de villégiature couru avec l'arrivée du chemin de fer en 1859, attirant écrivains et artistes. Après la fermeture définitive des chantiers navals, en 1989, le centre ancien de La Seyne-sur-Mer s'est progressivement paupérisé et a perdu sa fonction de centralité.

Pourtant, le centre-ville est bien au centre des espaces de développement urbain des deux sites industrialo-portuaires majeurs en développement. Il s'agit là d'une réelle opportunité d'affirmation du centre ancien. Ainsi, l'inscription en quartier d'intérêt régional en NPNRU s'intègre à la stratégie globale de reconquête du centre ancien afin de lui permettre de retrouver sa fonction première, celle de centralité.

Cette histoire riche est profondément marquée chez les Seynois et dans la mesure du possible, les éléments patrimoniaux sont conservés et réhabilités afin de valoriser la mémoire du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Aujourd'hui, des éléments historiques de la ville (témoins de l'activité des chantiers navals entre autres) sont mis en valeur afin de proposer aux visiteurs des visites guidées ou libres. Dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer, sont fléchés :

- « Le chemin de la mémoire – La Navale » : Parcours muséal libre d'une dizaine de panneaux dédié à la mémoire des Chantiers Navals de La Seyne au départ de la Porte des Chantiers jusqu'au Pont Levant.
- Un parcours « patrimoine » flèche les principaux éléments architecturaux et urbanistiques du centre-ville.
- Le Pont Levant : patrimoine industriel emblématique de La Seyne-sur-Mer, le Pont Levant de type Eiffel est, depuis sa construction en 1917-1920, liée à la vie des chantiers navals. Il fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 3 novembre 1987. Entièrement rénové en 2009, le Pont peut être visité et offre une vue panoramique sur la rade.
- L'église Notre-Dame de Bon Voyage : édifiée en 1674 sur le rivage du port où elle saluait le départ et le retour des marins. La partie instrumentale des orgues est classée Monument Historique ainsi que deux statues monumentales au titre du mobilier.
- La Porte des chantiers : caractéristique du style Louis XIII revisité à la Belle Epoque. Lors des chantiers navals, les ouvriers passaient sous cet arc de pierres blanches et de briques roses afin de rejoindre leurs ateliers.
- La Maison du patrimoine et la Maison de l'habitat : elles datent du XVIIème siècle et ont été assez bien conservées et réhabilitées dans les techniques traditionnelles. Elles présentent d'exceptionnels plafonds à la française dont les poutres, dans la Maison du Patrimoine, sont décorées de motifs végétaux ainsi que de beaux ornements de pierre de taille et une très belle cage escalier avec des gypseries. La Maison de l'habitat a restitué ses fenêtres à meneaux d'origine. La Maison du patrimoine est ouverte aux associations ayant pour objectifs la recherche historique et la valorisation du patrimoine seynois.

Par ailleurs, des bâtiments des anciens Ateliers mécaniques ont été conservés et feront l'objet d'une reconversion grâce à un programme en lien avec la mer destinée à renforcer l'offre touristique.

En-dehors du centre-ville, le littoral seynois a été façonné par le port militaire de Toulon et les ouvrages assurant sa défense, Fort Balaguier (1634), Fort de l'Eguillette (1680), Fort Napoléon (1812) et Batterie de Peyras (1879).Tamaris a également influencé l'histoire seynoise puisque Marius Michel Pacha a entièrement créé cette station balnéaire de luxe (de 1880 jusqu'à sa mort en 1907) : hôtels, casinos, villas … tout devait répondre aux exigences d'une station de villégiature hivernale de luxe. Lorsque la station Tamaris décline en fréquentation, la station des Sablettes prend le relais. Sa proximité de la plage correspond à l'évolution des nouveaux modes de villégiature, les bains de mer. Rasée lors de la 2ème guerre mondiale, elle sera totalement reconstruite par l'architecte Fernand Pouillon et classée Patrimoine du XXème siècle. Le secteur Balaguier-Tamaris-Les Sablettes fait aujourd'hui l'objet d'une protection par une AVAP devenue Site Patrimonial Remarquable.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Dans le cadre des actions liées à la valorisation de la mémoire de quartier, il est envisagé de moderniser le parcours du patrimoine du centre – ville, le développer dans l'esprit d'une promenade urbaine qui mettra en valeur la richesse de l'architecture historique mais intègrera aussi les projets de requalification réalisées et à venir du PRIR en faisant appel aux nouvelles technologies. Il sera ainsi plus accessible, plus moderne et adapté aux nouvelles générations. Cela passerait par la mise en place par exemple de flash code pour des animations vocales et visuelles via les smartphones.

Une autre action privilégiée est le recueil de cartes postales anciennes du secteur associé à un recueil photographique des rues et des espaces qui permettrait de mettre en scène une époque passée au regard de l'évolution et du changement du centre- ville sur les années passées et à venir. Il est essentiel de pouvoir avoir une traçabilité de ces moments sur une ligne du temps.

Enfin, un travail avec un ingénieur du son sur la thématique du souvenir raconté peut enrichir les autres actions citées.

Les modalités de mise en œuvre de ces actions envisagées pourraient passer par un appel à candidature auprès des associations du centre-ville installées à la Maison du Patrimoine et aux Ateliers de l'Image dès 2022 ainsi qu'à des artistes locaux.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent les opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain,

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU. Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Actions relatives à l'histoire et à la mémoire du Centre-Ville	C1018-14-0001	QP083009	LA SEYNE SUR MER	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2022	6
Participation citoyenne et actions de coconstruction	C1018-14-0005	QP083009	LA SEYNE SUR MER	50 000,00 €	50,00%	25 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2022	6
AMO Concertation OIR Centre Ville La Seyne-sur-Mer	C1018-14-0137	QP083009	LA SEYNE SUR MER	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Etudes Expertises	C1018-14-0002	QP083009	METROPOLE TPM	150 000,00 €	50,00%	75 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2022	4
Moyens d'accompagnement des projets (OPCU)	C1018-14-0003	QP083009	METROPOLE TPM	120 000,00 €	50,00%	60 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	6
AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon	C1018-14-0130	QP083015	METROPOLE TPM	400 000,00 €	42,50%	170 000,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	7
AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer	C1018-14-0131	QP999200	METROPOLE TPM	305 000,00 €	37,61%	114 700,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	7
Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon	C1018-14-0132	QP083015	METROPOLE TPM	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon	C1018-14-0133	QP999200	METROPOLE TPM	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Ville la Seyne-sur-Mer	C1018-14-0134	QP083009	METROPOLE TPM	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Assistances à Maîtrise d'Ouvrage	C1018-14-0153	QP083016	METROPOLE TPM	160 000,00 €	50,00%	80 000,00 €	19/03/2021 00:00:00	S2	2022	6
AMO Communication et concertation OIR Toulon	C1018-14-0147	QP999200	TOULON	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
AMO Communication et concertation OIN Toulon	C1018-14-0148	QP083015	TOULON	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- **L'accompagnement des ménages**
  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Libellé précis de l'opération générant le relogement	IDTOP de l'opération générant le relogement	Maitre d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de ménages à reloger	dont nmbre estimatif de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer permettant le financement
Recyclage d'immeubles Place Perrin	C1018-23-0023	Métropole Toulon Provence Méditerranée	6	3	C1018-15-0007
Recyclage sur l'ilot Berny	C1018-23-0144	Métropole Toulon Provence Méditerranée	56	25	C1018-15-0007
Recyclage sur l'ilot Cœur de Ville	C1018-23-0020	Métropole Toulon Provence Méditerranée	31	14	C1018-15-0007
Recyclage sur l'ilot Calmette et Guérin	C1018-23-0019	Métropole Toulon Provence Méditerranée	3	1	C1018-15-0007

Ci-après les opérations de relogement avec minoration de loyer :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie		Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Relogement dans le neuf avec minoration de loyer	C1018-15-0007	QP083009	METROPOLE TPM	T1/T2	0	252 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2022	6
				T3	42					
				T4/T5 et +	0					

Une convention spécifique mise à disposition par l'ANRU devra être signée entre le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage à l'origine du relogement des ménages, le ou les organisme(s) HLM accueillant les ménages concernés, et l'ANRU, en amont de la demande de décision attributive de subvention.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer	C1018-14-0138	QP083009	LA SEYNE SUR MER	71 250,00 €	50,00%	35 625,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)	C1018-14-0135	QP083015	METROPOLE TPM	157 500,00 €	50,00%	78 750,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Equipe projet OIR TPM (1 ETP)	C1018-14-0136	QP999200	METROPOLE TPM	157 500,00 €	40,00%	63 000,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3
Moyens Internes dédiés à la conduite de projets 2021-2025 / 1.5 ETP	C1018-14-0139	QP083009	METROPOLE TPM	650 000,00 €	50,00%	325 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2021	8
Moyens internes dédiés à la conduite de projet 2021-2025 / Chargé d'opérations 1 ETP	C1018-14-0152	QP083016	METROPOLE TPM	380 000,00 €	50,00%	190 000,00 €	19/03/2021 00:00:00	S2	2021	8
Equipe projet OIN Sainte Musse (1 ETP)	C1018-14-0151	QP083015	TOULON	142 500,00 €	50,00%	71 250,00 €	03/04/2017 00:00:00	S1	2017	3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Recyclage sur l'ilot Calmette et Guérin	C1018-23-0019	QP083009	METROPOLE TPM	622 146,44 €	50,00 %	311 073,22 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2021	8
Recyclage sur l'ilot Cœur de Ville	C1018-23-0020	QP083009	METROPOLE TPM	1 086 632,18 €	50,00 %	543 316,09 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2024	9
Recyclage d'immeubles Place Perrin	C1018-23-0023	QP083009	METROPOLE TPM	4 758 023,57 €	50,00 %	2 379 011,79 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2024	9
Recyclage sur l'ilot Berny	C1018-23-0144	QP083009	METROPOLE TPM	7 899 676,24 €	50,00 %	3 949 838,12 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2024	11
Recyclage pour Passages	C1018-23-0145	QP083009	METROPOLE TPM	844 401,59 €	50,00 %	422 200,80 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2023	7

- **L'aménagement d'ensemble :**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Requalification complète de la place Germain Loro	C1018-24-0033	QP083009	METROPOLE TPM	1 288 483,96 €	35,00 %	450 969,39 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2020	2
Aménagement de l'ilot Courdouan à Toulon	C1018-24-0128	QP083016	METROPOLE TPM	401 544,00 €	35,00 %	140 540,40 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2023	8
Aménagement du Centre-Ville de La Seyne-sur-Mer	C1018-24-0129	QP083009	METROPOLE TPM	3 803 118,15 €	34,31 %	1 304 716,92 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	9
AMENAGEMENT ILOT COURDOUAN	C1018-24-0142	QP083016	VAR AMGT DEVPT	886 485,60 €	35,00 %	310 269,96 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2023	8
AMENAGEMENT ILOT VISITATION	C1018-24-0143	QP083016	VAR AMGT DEVPT	1 126 794,24 €	35,00 %	394 377,98 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2023	8

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux au titre du projet de la Seyne sur Mer s'établit de la façon suivante

	Nb total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors QPV et dans la commune	Dont hors QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution
PLUS neuf	29	18	8	3	2
PLUS AA	6	0	0	6	2
Total PLUS	**35**	**18**	**8**	**9**	2
% PLUS sur programmation	*36%*	*19%*	*8%*	*9%*	
PLAI neuf	47	27	14	6	2
PLAI AA	14	0	0	14	2
Total PLAI	**61**	**27**	**14**	**20**	2
% PLAI sur programmation	*64%*	*28%*	*15%*	*21%*	
Total programmation	**96**	**45**	**22**	**29**	
	96	**67**		**29**	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La reconstitution de l'offre de 96 logements locatifs sociaux est prévue suit :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements		Montant prévisionnel des concours financiers			Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
						Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financiers				
Coton - rue François Villon, La Seyne-sur-Mer, CN, hors QPV	C1018-31-0154	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	10	200 000,00 €		200 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	16	240 000,00 €	188 800,00 €	428 800,00 €				
				Total	26	440 000,00 €	188 800,00 €	628 800,00 €				
rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	C1018-31-0155	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	3	24 000,00 €		24 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	6	66 000,00 €	51 600,00 €	117 600,00 €				
				Total	9	90 000,00 €	51 600,00 €	141 600,00 €				
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	C1018-31-0156	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	3	48 000,00 €		48 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	6	132 000,00 €	103 200,00 €	235 200,00 €				
				Total	9	180 000,00 €	103 200,00 €	283 200,00 €				
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	C1018-31-0157	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	1	16 000,00 €		16 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	2	44 000,00 €	34 400,00 €	78 400,00 €				
				Total	3	60 000,00 €	34 400,00 €	94 400,00 €				
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	C1018-31-0158	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS	2	26 000,00 €		26 000,00 €	25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	4	88 000,00 €	64 160,00 €	152 160,00 €				
				Total	6	114 000,00 €	64 160,00 €	178 160,00 €				
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	C1018-31-0159	QP083009	SA HLM UNICIL	PLUS					25/06/2019	S2	2022	10
				PLAI	2	44 000,00 €	34 400,00 €	78 400,00 €				

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

				Total	2	44 000,00 €	34 400,00 €	78 400,00 €				
Construction de 15 logements - Gasquet	C1018-31-0164	QP083016	TOULON HABITAT	PLUS	11	220 000,00 €		220 000,00 €	19/03/2021	S2	2022	6
				PLAI	4	60 000,00 €	47 200,00 €	107 200,00 €				
				Total	15	280 000,00 €	47 200,00 €	327 200,00 €				
Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS Mûrier	C1018-31-0165	QP083009	TOULON HABITAT	PLUS	5	100 000,00 €		100 000,00 €	19/03/2021	S1	2023	6
				PLAI	21	315 000,00 €	247 800,00 €	562 800,00 €				
				Total	26	415 000,00 €	247 800,00 €	662 800,00 €				

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

SANS OBJET

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
TOULON REQUALIFICATION LA VISITATION	C1018-33-0127	QP083016	LOGIREM	Assiette prêt bonifié	862 800,00 €		Volume de prêt bonifié	639 200,00 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2022	8
				Assiette subvention	1 118 000,00 €	20,00 %	Subvention	223 600,00 €				
							Total concours financier	862 800,00 €				

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
RESIDENTIALISATION DE LA VISITATION	C1018-34-0150	QP083016	TOULON HABITAT	580 750,00 €	40,00 %	232 300,00 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2022	2

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Accession à la propriété au 28-30 Rue Courdouan	C1018-36-0090	QP083016	METROPOLE TPM	0,00 €	0,00 %	50 000,00 €	19/03/2021 00:00:00	S2	2023	7

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Création d'une médiathèque	C1018-37-0014	QP083009	LA SEYNE SUR MER	3 015 500,00 €	30,00 %	904 650,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2023	6
Création d'une crèche municipale de 10 places	C1018-37-0015	QP083009	LA SEYNE SUR MER	303 030,30 €	33,00 %	100 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2023	6
Aménagement Centre Social	C1018-37-0016	QP083009	LA SEYNE SUR MER	1 400 000,00 €	35,61 %	498 477,85 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2024	5
Création de locaux associatifs Rue Garibaldi	C1018-37-0146	QP083016	TOULON	899 388,00 €	25,00 %	224 847,00 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2023	6

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique (prévisionnel)**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
SECTEUR COEUR DE VILLE - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0091	QP083009	LA SEYNE SUR MER	1 775 635,09 €	31,49 %	559 137,22 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	10
SECTEUR COURS LOUIS BLANC - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0092	QP083009	LA SEYNE SUR MER	690 111,08 €	31,49 %	217 312,01 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	10
SECTEUR PERRIN - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0093	QP083009	LA SEYNE SUR MER	675 580,95 €	31,49 %	212 736,54 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2023	10
RUE COURDOUAN - REHAB LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0140	QP083016	VAR AMGT DEVPT	3 779 404,00 €	35,00 %	1 322 791,40 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2022	8
RUE GARIBALDI - REHAB. LOCAUX COMMERCIAUX	C1018-38-0141	QP083016	VAR AMGT DEVPT	615 100,00 €	35,00 %	215 285,00 €	19/03/2021 00:00:00	S1	2022	8

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet.

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations cofinancées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Concernant le centre-ville de Toulon, les opérations cofinancées par l'ANRU ne concernent qu'une partie du périmètre du NPNRU : ilot Courdouan / secteur entrée Est du centre historique.

Dans ce secteur, une importante opération de requalification de la tête d'îlot sera notamment opérée, hors subventions ANRAU. Le traitement et la requalification de la Porte d'Italie et ses abords est quant à lui en cours d'étude (douves, Porte, place Armand Vallé, etc.).

Il sera réalisé sur le surplus du périmètre NPNRU de multiples opérations d'aménagement public, de création d'équipements, de développement économique et commercial, telles :

- Transformation « ilot Castel-Chabre / Ancien évêché » ;
- Requalification ilot Saint Vincent,
- Traitement commercial de la rue d'Astour et ses abords, liaison entre les Halles rénovées (mise en service prévisionnelle septembre 2021) et la rue d'Alger (artère commerçante majeure du centre historique) ;
- Requalification complète de structures commerciales majeures : galerie « Rive gauche » sur rue d'Alger notamment.

Le renouvellement urbain du centre-ville de Toulon concerne en outre désormais ses franges, notamment : traitement en cours des friches urbaines Montety, Loubière (en travaux), cour de Nice, Descours&Cabaud (à l'étude) ;

Concernant le centre-ville de La Seyne, il est à noter que plusieurs opérations non financées par l'ANRU sont intégrées au projet d'ensemble de rénovation urbaine à savoir :

- Le projet de TCSP qui dessert le centre-ville de La Seyne-sur-Mer, qui implique des opérations d'aménagement d'espaces publics et la démolition d'un îlot d'habitat ancien dégradé pour en libérer l'emprise ;
- Acquisition-amélioration de logements dans le diffus, sur l'îlot Chapuy et l'ilot Denfert-Rochereau ;
- La démolition d'immeubles sur deux îlots d'habitat ancien dégradé (cœur de ville, Denfert-Rochereau) pour des opérations de construction neuve et l'aménagement d'espaces publics ;
- La requalification d'espaces publics ;
- La création de nouveaux équipements publics de proximité : la création d'un skate-park, l'OPEN MIC

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville durable et solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans objet

Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les quartiers fertiles »

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les quartiers fertiles » bénéficient de financements hors NPNRU (PIA et Plan France relance). Ces financements seront attribués selon les modalités définies par la délibération n°2020-33 du conseil d'administration du 24 novembre 2020, en application de l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Ces opérations sont également cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 9.2.5 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **19 616 536,69** € comprenant **17 354 336,69** de subventions, et **2 262 200,00** € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
  Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :

  - 19 616 536,69 € concours financiers prévisionnels comprenant 17 354 336,69 € de subventions et 2 262 200 € de volume de prêts portant sur les seuls quartiers d'intérêt régional.

Pour rappel :

Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention :

Quartier Concerné		Montant de subvention NPNRU	Volume de Prêt Bonifié NPNRU	Concours Financiers NPNRU totaux
83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Protocole de Préfiguration	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Convention pluriannuelle	13 427 624,94 €	1 623 000,00 €	15 050 624,94 €
Total QPV n° 83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville		13 427 624,94 €	1 623 000,00 €	15 050 624,94 €
83137 Toulon 6083012 Lagoubran	Protocole de Préfiguration	20 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €
	Convention pluriannuelle	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total QPV n° 83137 Toulon 6083012 Lagoubran		20 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €
83137 Toulon 6083016 Centre-Ville	Protocole de Préfiguration	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Convention pluriannuelle	3 384 011,74 €	639 200,00 €	4 023 211,74 €
Total QPV n° 83137 Toulon 6083016 Centre-Ville		3 384 011,74 €	639 200,00 €	4 023 211,74 €
83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Protocole de Préfiguration	15 750,00 €	0,00 €	15 750,00 €
	Convention pluriannuelle	350 000,00 €	0,00 €	350 000,00 €
Total QPV n° Toulon 6083015 Sainte Musse		365 750,00 €	0,00 €	365 750,00 €
66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Protocole de Préfiguration	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Convention pluriannuelle	192 700,00 €	0,00 €	192 700,00 €
Total QPV n° 66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)		192 700,00 €	0,00 €	192 700,00 €
Totaux		17 390 086,69 €	2 262 200,00 €	19 652 286,69 €

10.1 – La participation financière de l'ANAH

La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de **8 874 820 €** dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah.

10.2 - La participation financière de la Caisse des dépôts et consignations

Les opérations du programme financées par la Caisse des dépôts et consignations (CDC), d'un montant total de dépenses éligibles de 560 000€, est récapitulé en annexe 4C-6.

Les subventions prévisionnelles de la Caisse s'élèvent à 155 500 €, montant global maximal non actualisable, répartis :

- 55 000 euros au titre du PRIR centre-ville de Toulon,

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- 100 500 euros au titre du PRIR centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

10.3 - La participation financière du Conseil départemental du Var

Le montant prévisionnel des projets métropolitains éligibles aux participations du Conseil départemental s'élève à 31 034 479 € HT répartis comme suit :

- **25 074 855 € HT** pour les projets éligibles du PRIR du centre-ville de la Seyne sur Mer.
- **5 959 624 € HT** pour les projets éligibles du PRIR du centre-ville de Toulon.

L'engagement financier du Conseil départemental du Var s'entend pour un montant global de 3 042 040 euros pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, répartis pour :

- 1 542 040 euros au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de de La Seyne-sur-Mer,
- 1 500 000 euros au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de Toulon.

Cet engagement financier est réparti entre trois enveloppes financières selon les bénéficiaires des subventions, savoir :

- Bailleurs sociaux,
- EPCI : Métropole TPM,
- Collectivité locale : ville de la Seyne ou ville de Toulon.

Déclinaison territoriale :

Sur le projet du centre-ville de La Seyne-sur-mer : participation prévisionnelle de 1 542 040 € répartis comme suit :

Maitre d'ouvrage	Nature opération	Coût prévisionnel (€ HT)	Participation prévisionnelle CD 83 (maxi)	Taux de participation CD 83
Bailleurs sociaux	construction et acquisition-amélioration de 96 logements sociaux	15 340 078	112 320	0.73 %
Métropole Toulon Provence Méditerranée (ou concessionnaire)	aménagements des espaces publics	5 016 247	931 941	18.58 %
Ville de La Seyne-sur-Mer	réalisation d'équipements publics de proximité.	4 718 530	497 779	10.54 %.
	TOTAL	**25 074 855**	**1 542 040**	**6.15 %**

Sur le projet du centre-ville de Toulon : participation prévisionnelle de 1 500 000 € répartis comme suit :

Maitre d'ouvrage	Nature opération	Coût prévisionnel (€ HT)	Participation prévisionnelle CD 83 (maxi)	Taux de participation CD 83
Bailleurs sociaux	requalification de 32 logements sociaux	1 438 000	**200 000**	13.91 %
Métropole Toulon Provence Méditerranée (ou concessionnaire)	aménagements des espaces publics	602 316	**171 302**	28.44 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Ville de Toulon	réalisation d'équipements publics de proximité.	899 388	**269 816**	10.54 %.
SAEM Var Aménagement Développement (VAD)	aménagements d'espaces publics	3 019 920	**858 882**	28.44 %
	TOTAL	**5 959 624**	**1 500 000**	**15 %**

10.4 - La participation financière de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

La participation financière de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'entend pour un montant maximum global de 2 700 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, répartis :

1 350 000 € au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de de La Seyne-sur-Mer,
1 350 000 € au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de Toulon.

Les opérations sont inscrites de manière prévisionnelle dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe.

A travers ses outils d'intervention, la Région souhaite développer une politique régionale en faveur de l'habitat et de l'aménagement urbain durable s'inscrivant dans les enjeux du « Plan Climat 2 Provence-Alpes-Côte d'Azur : Gardons une COP d'avance » adopté par délibération du Conseil Régional du 23 avril 2021.

Afin de contribuer aux ambitions du Plan climat et d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers prioritaires, les opérations soutenues par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre du NPNRU devront présenter un aspect environnemental majeur, atteignant des niveaux de performance énergétique allant au-delà de la réglementation en vigueur. Il s'agit d'accompagner les collectivités locales pour la mise en œuvre de projets réellement vertueux en matière de :

- Construction et de réhabilitation de logements sociaux,
- Construction et de réhabilitation d'équipements publics,
- Aménagements durables d'espaces publics.

Dès lors, la participation de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet du centre-ville de la Seyne-Sur-Mer cible pour 1 350 000 euros les opérations suivantes :

- Création d'une structure d'accueil « petite enfance » pour les habitants (10 places)
- Création d'un centre social
- Aménagement durable de la rue Calmette et Guérin et d'une cour urbaine
- Acquisition-amélioration de 45 logements sociaux,
- 4 opérations rue d'Alsace pour un total de 6 logements financés en PLUS et 14 en PLAI ;
- 1 opération rue Laurent Beaussier pour 25 logements étudiants financés en PLUS.
- Construction de 9 logements sociaux neufs rue Laurent Beaussier.

La participation de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet du centre-ville de Toulon cible les opérations suivantes :

- La requalification de logements sociaux,
- La réalisation d'un équipement public
- Les aménagements durables des espaces publics. Une étude de vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur urbains, en croisant des indicateurs sociodémographiques, de qualités constructive et énergétique du bâti, de manière à identifier des zones à enjeux et permettre éventuellement la mise en œuvre d'actions d'adaptation via les documents d'urbanisme, pourrait être menée.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Les opérations de logement social, d'aménagement urbain et d'équipements publics devront respecter les critères des cadres d'intervention suivants :

- Habitat durable : délibération du 29 Octobre 2021 – Mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat dans le Contrats Régionaux d'Equilibre Territorial et des programmes de rénovation urbaine.
- Aménagement durable : délibération n°20-186 du 10 avril 2020.

Pour chaque projet cofinancé par la Région, le technicien référent rénovation urbaine sera associé aux étapes de mise en œuvre du projet, lors de la phase de conception de l'opération (études préalables, études de programmation), puis en phase de réalisation (études de maitrise d'œuvre, suivi de chantier aux étapes significatives …)

La participation de la Région est fixée sur la base de financement prévisionnel du coût des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre.

10.5 – La participation financière de la Métropole TPM

La participation financière de la Métropole TPM s'entend pour un montant maximum global de 11 460 990 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, répartis :

- 10 601 953 € au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de de La Seyne-sur-Mer,
- 525 242 € au titre des opérations relatives au PRIR du centre-ville de Toulon.
- 333 795 € au titre des opérations multi site d'intérêt régional et de Sainte-Musse dans le cadre du Protocole de Préfiguration.

Les opérations sont inscrites de manière prévisionnelle dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe.

10.6 – La participation financière des collectivités locales / Villes de Toulon et La Seyne-sur mer

La participation financière de la ville de Toulon s'entend pour un montant maximum global de 3 111 275 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.

La participation financière de la ville de La Seyne-sur-mer s'entend pour un montant maximum global de 4 838 852 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.

Les opérations sont inscrites de manière prévisionnelle dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 11. Les modalités d'attribution et de paiement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiements des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'ANAH

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur seront les suivantes :

- ➔ pour chaque opération soutenue par la Région, inscrite de manière prévisionnelle dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe, le maître d'ouvrage devra déposer un dossier de demande de subvention en ligne (https://subventionsenligne.maregionsud.fr) a minima 3 mois avant le démarrage de l'opération qui sera instruit au regard du règlement financier en vigueur. Dès l'instruction finalisée, il sera proposé au vote des élus du Conseil régional.

La Région pourra diligenter à tout moment le contrôle de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements du bénéficiaire de la subvention.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

En complément de son intervention dans le cadre de la convention NPNRU, la Région pourra être sollicitée pour soutenir d'autres opérations répondant aux ambitions du Plan Climat « Gardons une Cop d'avance » et aux critères des cadres d'intervention en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention.

Article 11.6 Les modalités d'attribution et de versement des aides du Département du Var

Chacune des aides financières accordées feront l'objet d'une délibération d'attribution de la Commission permanente de la collectivité départementale.

Des demandes de subvention seront nécessaires. Cependant, en vue d'une simplification administrative, il n'est pas nécessaire que les différents maîtres d'ouvrage présentent une demande spécifique par opération. Le dépôt des demandes de subvention pourra s'effectuer par familles ANRU telles que mentionnées en annexe ou pour un ensemble d'opérations envisagées sur une année par chacun des maîtres d'ouvrage. Il conviendra toutefois de veiller au respect de la programmation et aux délais de validité des délibérations portant attribution de subvention.

Les aides seront toutefois attribuées par projet et les versements, ainsi que les règles afférentes à ces versements, s'appliqueront à chaque projet indépendamment l'un de l'autre.

Les conditions de versement du soutien départemental s'effectueront selon les modalités suivantes :

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux

Les modalités de versement de cette participation, qui ne saurait toutefois excéder le montant maximum de 112 320 € pour le projet du centre-ville de La Seyne-sur-mer et 200 000 euros pour le projet du centre-ville de Toulon sera détaillée dans les conventions de partenariat financier à intervenir entre le Département du Var et les différents bailleurs sociaux.

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Les opérations feront l'objet d'une ou plusieurs demandes de subvention de la part de la Métropole.

Le versement des subventions s'effectuera selon les modalités suivantes et dans la limite du montant de 931 941 € pour le projet du centre-ville de La Seyne-sur-mer et 171 302 euros pour le projet du centre-ville de Toulon :

- 20 % sur production d'un certificat administratif signé par l'ordonnateur attestant du démarrage des travaux ;
- 30 % sur production d'un état récapitulatif des dépenses payées, signés par l'ordonnateur et le comptable public, représentant 50 % du montant total des dépenses prévisionnelles ;
- 30 % sur production d'un état récapitulatif des dépenses payées, signés par l'ordonnateur et le comptable public, représentant 80 % du montant total des dépenses prévisionnelles ;
- Le solde sera versé à l'achèvement de l'opération sur production, par le maître d'ouvrage, du procès-verbal de réception des travaux ainsi que du bilan financier définitif de l'opération signé par l'ordonnateur et le comptable. Si le bilan financier définitif attestait d'une dépense totale inférieure au montant prévisionnel mentionné à l'article 1-B, ce solde sera versé au prorata de la dépense effectivement réalisée, par l'application du taux résultant du rapport entre la subvention allouée et le montant prévu de l'opération sans toutefois dépasser 931941 € pour le projet du centre-ville de La Seyne-sur-mer et 171 302 euros pour le projet du centre-ville de Toulon

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage de la ville de La Seyne-sur-mer ou de la ville de Toulon

Les opérations feront l'objet d'une ou plusieurs demandes de subvention de la part de la ville de La Seyne sur Mer ou de la ville de Toulon.

Le versement du ou des subventions s'effectuera selon les modalités suivantes et dans la limite du montant de :

497 780 euros pour la ville de La Seyne-sur-mer,
269 816 euros pour la ville de Toulon

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire d'aménagement de la ville de Toulon (VAD)

Les opérations feront l'objet d'une ou plusieurs demandes de subvention de la part du concessionnaire d'aménagement de la ville de Toulon.

Le versement des subventions s'effectuera dans la limite du montant de : 858 882 euros

Les versements interviendront suivant modalités suivantes :

- 20 % sur production d'un certificat administratif signé par l'ordonnateur attestant du démarrage des travaux ;
- 30 % sur production d'un état récapitulatif des dépenses payées, signés par l'ordonnateur et le comptable public, représentant 50 % du montant total des dépenses prévisionnelles ;
- 30 % sur production d'un état récapitulatif des dépenses payées, signés par l'ordonnateur et le comptable public, représentant 80 % du montant total des dépenses prévisionnelles ;
- le solde sera versé à l'achèvement de l'opération sur production, par le maître d'ouvrage, du procès-verbal de réception des travaux ainsi que du bilan financier définitif de l'opération signé par l'ordonnateur et le comptable. Si le bilan financier définitif attestait d'une dépense totale inférieure au montant prévisionnel mentionné à l'article 1-C, ce solde sera versé au prorata de la dépense effectivement réalisée, par l'application du taux résultant du rapport entre la subvention allouée et le montant prévu de l'opération sans toutefois dépasser 497 780 €.

Le délai de validité des délibérations portant attribution de subvention est de trois ans à compter de leur notification. Si une demande de liquidation d'acompte est reçue dans le délai initial de trois ans, le terme de la validité de l'aide est automatiquement porté à cinq ans (à compter de la date de la délibération attributive). A défaut de réception d'une demande de versement dans le délai initial de trois ans, l'aide est caduque.

Enfin, les demandes de paiement parvenues après l'échéance de cinq ans seront considérées hors délai et classées sans suite. Les délibérations ne peuvent être prorogées.

Les maîtres d'ouvrage transmettront au Département, avant le 31 août de l'année N-1 une pré-programmation prévisionnelle pour l'année suivante en précisant tant pour les opérations nouvelles que pour celles en cours l'échéancier d'avancement afin de permettre aux services du Département de préparer le budget de l'année N en estimant les besoins en crédits de paiement.

Article 11.7 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et la ou les convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'Ami ANRU+, ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, figure en annexe C6.

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- Avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- Réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- Suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- Suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- Suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU et sera partagée à l'échelon des instances du Contrat de Ville.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter à la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maitre(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction du directeur

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée et/ou de prêts (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au règlement général et au règlement financier relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, …) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1 de la présente convention.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er semestre 2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2ème semestre 2027.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde2 de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

[2] *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15 : La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, … Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi que des témoignages, des images et des documents libres de droit pour une mise en ligne sur le site internet **www.anru.fr**.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le comité régional d'Action Logement et le directeur régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication locale de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Date:

Signatures:

Le/La Directeur Général des Services de Métropole Toulon Provence Méditerranée	**Président**
Le/La Adjoint au Maire de Ville de Toulon Par délégation du maire, Madame Haudibert,adjoint au maire	**Le maire**
Le/La Président de Conseil Départemental du Var	
Le/La Directrice de ANAH	
Le/La Directeur Général de UNICIL	DocuSigned by: Eric PINATEL D4216900BDD1460...
Le/La Directrice Générale de LOGIREM	DocuSigned by: Fabienne ABECASSIS E6E99717F2D7406...
Le/La Chef de Cabinet de Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur	**Le Président**

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Le/La Directrice de Action Logement Services Vera LIZARZABURU	DocuSigned by: Vera LIZARZABURU AABBFCBE9EE74BB...
~~Le/La Directeur Général~~ **Le Président** de Association Foncière Logement	DocuSigned by: Cécile Mazaud 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Directeur Général de Toulon Habitat Méditerranée NOTARI DANIEL	DocuSigned by: Daniel NOTARI F9CC9ED60FE2478...
Le/La Directeur Général de Var Aménagement Développement	
Le/La Maire de Ville de La Seyne-sur-Mer	
Le/La Directeur Territorial de Caisse des Dépôts et Consignations	

Le Préfet du Var

Délégué Territorial de l'ANRU

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

TABLE DES ANNEXES

ANNEXE A

Présentation du projet

A1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville 3
A2 - Cartes de présentation des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain 4
A2a : PRIR Toulon – Répartition de l'habitat social en centre ancien.....4
A2b : PRIR La Seyne-sur-Mer – Répartition de l'habitat social en centre ancien.....5
A2c : PRIR Toulon – Equipements du centre-ville et à proximité 6
A2d : PRIR La Seyne-sur-Mer – Equipements du centre-ville et à proximité 7
A3 - Cartes des éléments du diagnostic présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier.....8
A3a : PRIR Toulon – Présentation du fonctionnement urbain du quartier Centre-Ville – Enjeux de projet..8
A3b : PRIR Toulon - Présentation du secteur entrée de ville Est / ilot Courdouan.....9
A3c : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse des enjeux mobilité.....10
A3d : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse enjeux commerces et activités 11
A3c : PRIR Toulon – Présentation du fonctionnement urbain du quartier Centre-Ville – Enjeux de projet 12
A3d : PRIR Toulon - Présentation du secteur entrée de ville Est / ilot Courdouan.....13
A4 - Synthèse de la phase Protocole de préfiguration.....14
1 Dates clés phase protocole :.....14
2 Synthèse opérationnelle.....14
3 Rappel des opérations initialement financées 14
4 Représentation des habitants 15
5 Principales conclusions des études et groupes de travail 15
A5 - Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU 17
A5a : PRIR La Seyne-sur-Mer - Cartographie du secteur opérationnel 17
A5b : PRIR Toulon - Cartographie du secteur opérationnel 18
A6 - Tableaux de bord des objectifs urbains.....19
A6a : PRIR Toulon.....19
A6b - PRIR La Seyne-sur-Mer.....22
A7 - Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers. 23
A7a : PRIR Toulon – Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains.....23
A7b : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse des enjeux urbains 24
A8 - Plan guide du projet urbain.....25
A8a : PRIR Centre-Ville Toulon – Plan guide du projet urbain 25
A8b : PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer 26
A9 - Cartes thématiques.....27

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A9a – PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Diversité et qualité de l'habitat, les secteurs d'intervention prioritaires ANRU et ANAH 27
A9b - PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Intervenir sur l'espace public.....28
A9c - PRIR La Seyne-sur-mer - Désenclavement et mobilité – Apaiser le centre-ville 30
A9d - PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Le projet commercial.....31
A9e – PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Etat général de l'ensemble de l'îlot Courdouan 32
A9f - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Programmation commerciale 32
A9g - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Programmation logements neufs 33
A9h - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Programmation locaux associatifs 33
A9i - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Requalification de logements locatifs sociaux 33
A9j - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Résidentialisation secteur de la Visitation.....34
A9k - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Intervenir sur l'espace public.....35
A10 – Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre sur la Seyne-sur-Mer) 36
A11 – Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification.....37
A12 – Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement 41

ANNEXE B

Contreparties en faveur du groupe Action Logement

B1 – Description des contreparties foncières pour foncière logement (des apports en faveur de la mixité) 2
Attributaires des contreparties foncières 2
Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire) 2
Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement.....3
Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières.....4
Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement.....6
B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour action logement services (des apports en faveur de la mixité).....7
A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant : 8
B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV 10
C - Dispositions communes 10

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ANNEXE C

Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

C1 - Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) 2

C2 - Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet 4

C3 – Fiches descriptives des opérations programmées 5

C4 - Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant 6

C5 - Tableau des aides de la Caisse des Dépôts 7

C6 - Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant 8

C7- Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)TPM 8

C8- Tableau financier des opérations physiques financées par le Conseil départemental du Var 9

C9 - Tableau financier des opérations physiques financées par le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur 10

ANNEXE D

Convention spécifique ou charte concourant à la réalisation du projet

D1 – Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévues à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-8 du CCH 2

1.Les orientations 2

2. Les publics prioritaires 4

D2 – Convention spécifique relative au projet de gestion 5

D3 – Charte de la concertation 5

D4 – Description des secteurs d'intervention en termes de recyclage, d'habitat, et de commerces 5

Secteur 1 : îlot Calmette et Guérin 5

Secteur 2 : îlot Berny 6

Secteur 3 : îlot Cœur de Ville 6

Secteur 4 : îlot secteur Perrin : 7

Secteur Hors ANRU : 7

D4b : Fiches descriptives des ilots prioritaires 8

Ilot Berny 8

Ilot Calmette et Guérin 12

Ilot Cœur de Ville 17

Ilot Perrin 21

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

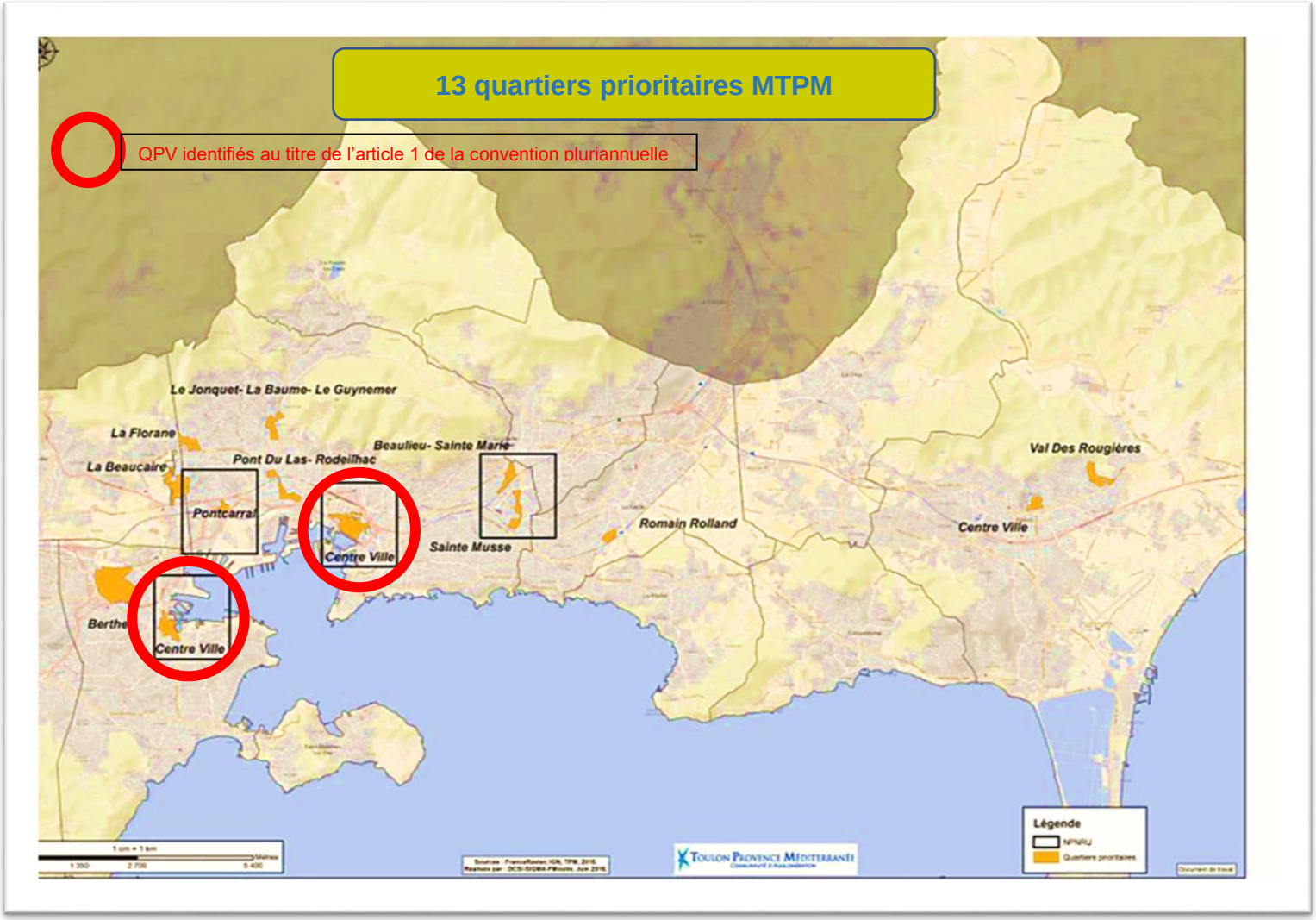
ANNEXE A

Présentation du projet

-

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

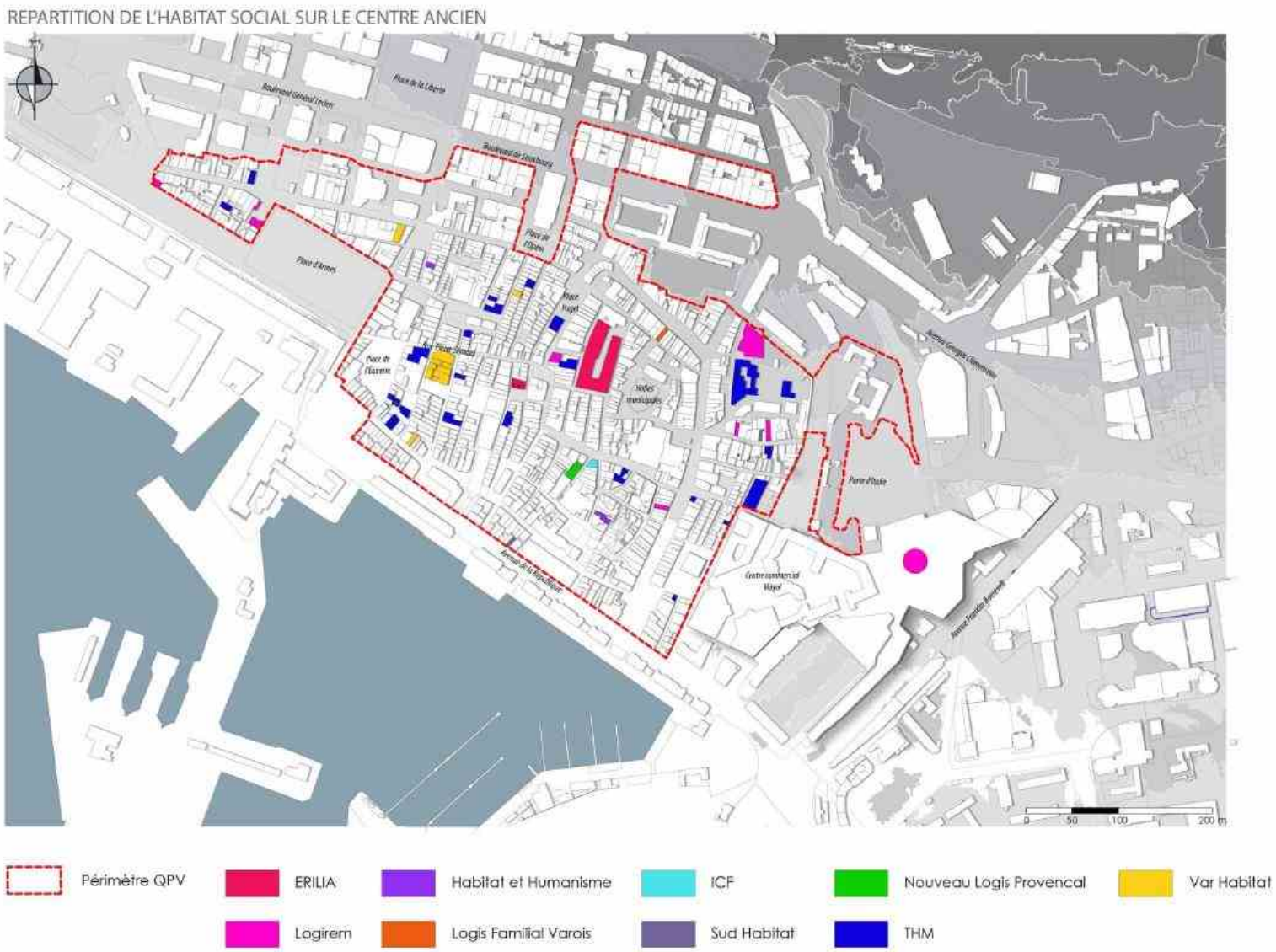
A1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

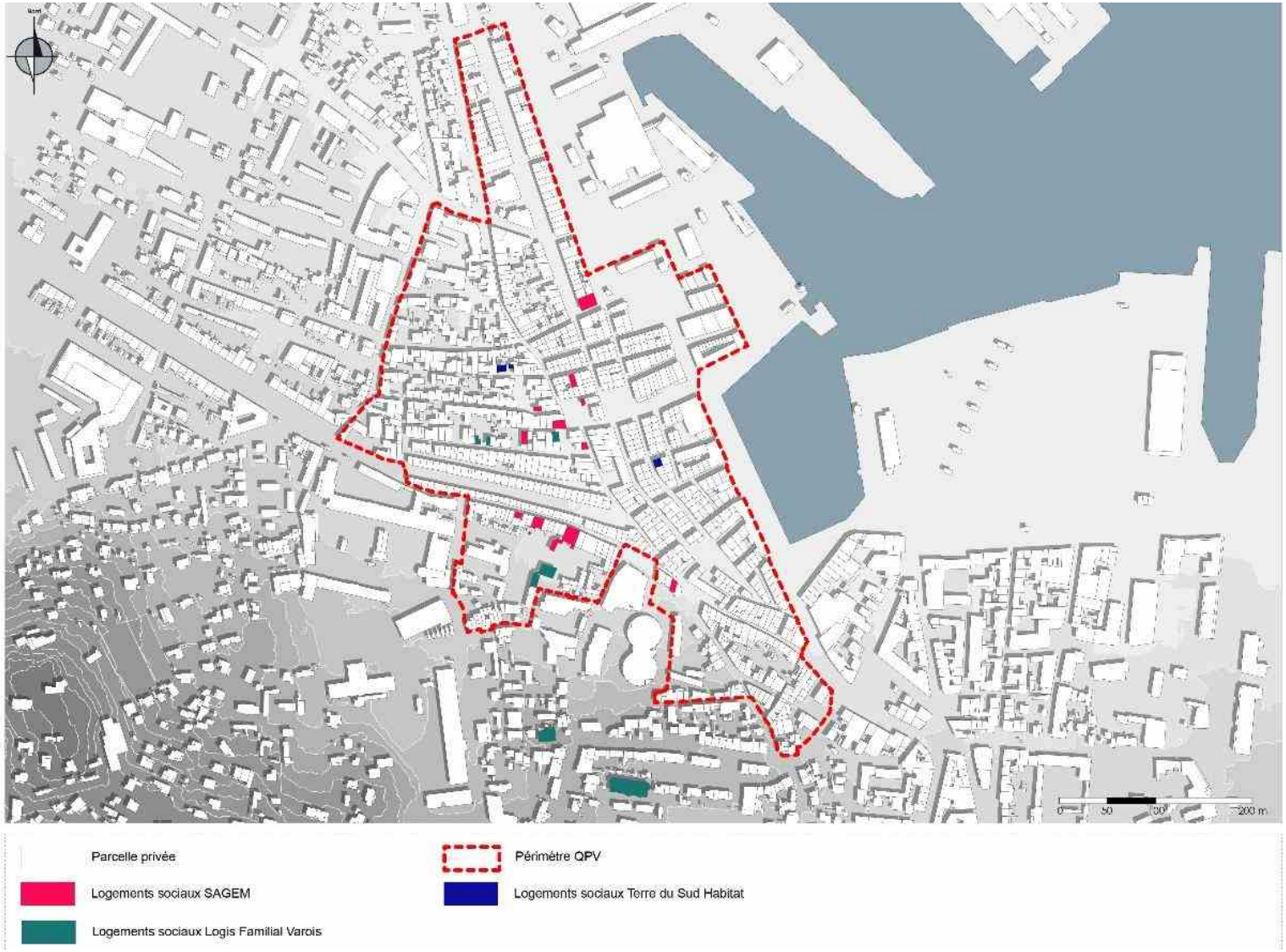
A2 - Cartes de présentation des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain

A2a : PRIR Toulon – Répartition de l'habitat social en centre ancien



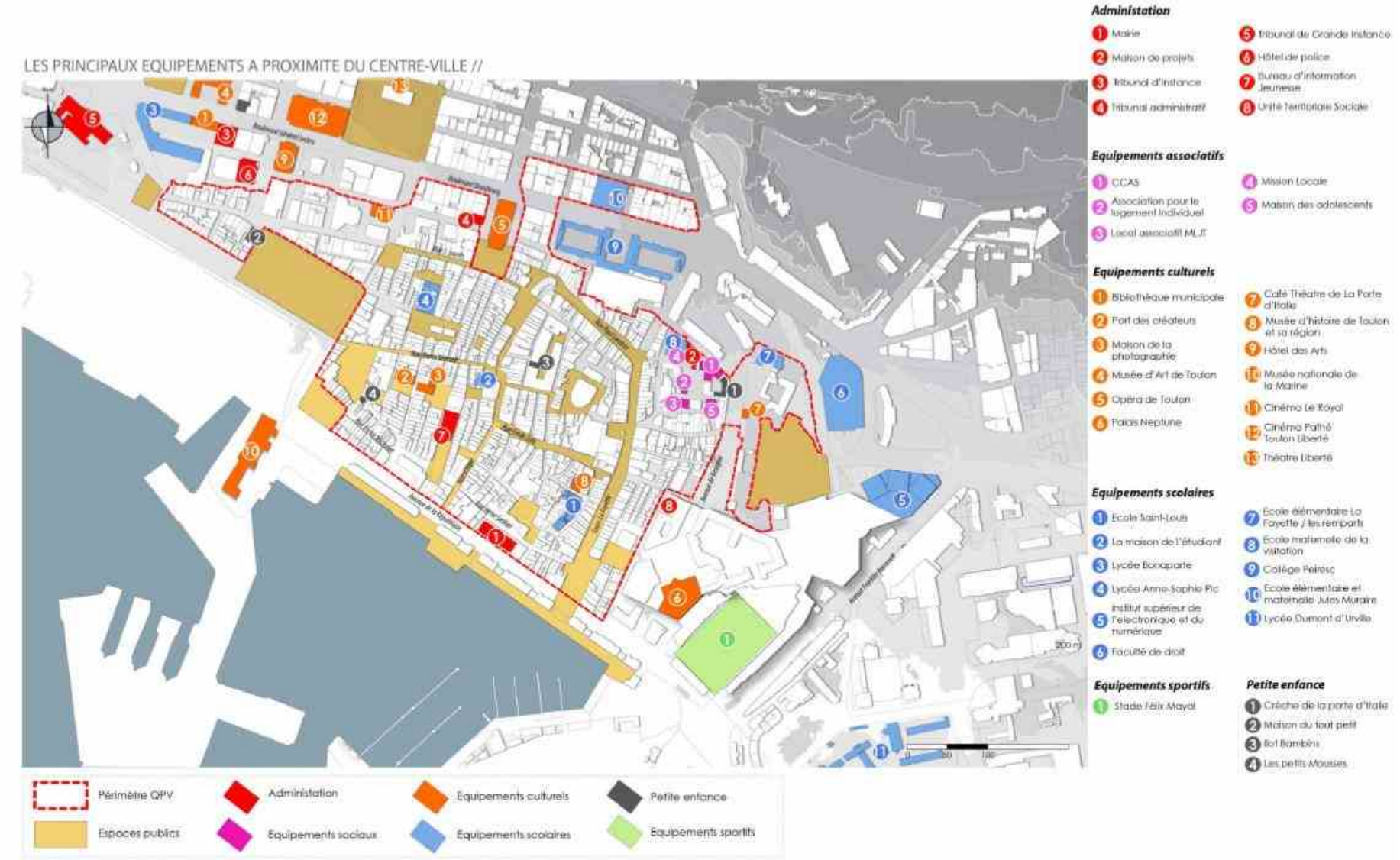
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A2b : PRIR La Seyne-sur-Mer – Répartition de l'habitat social en centre ancien



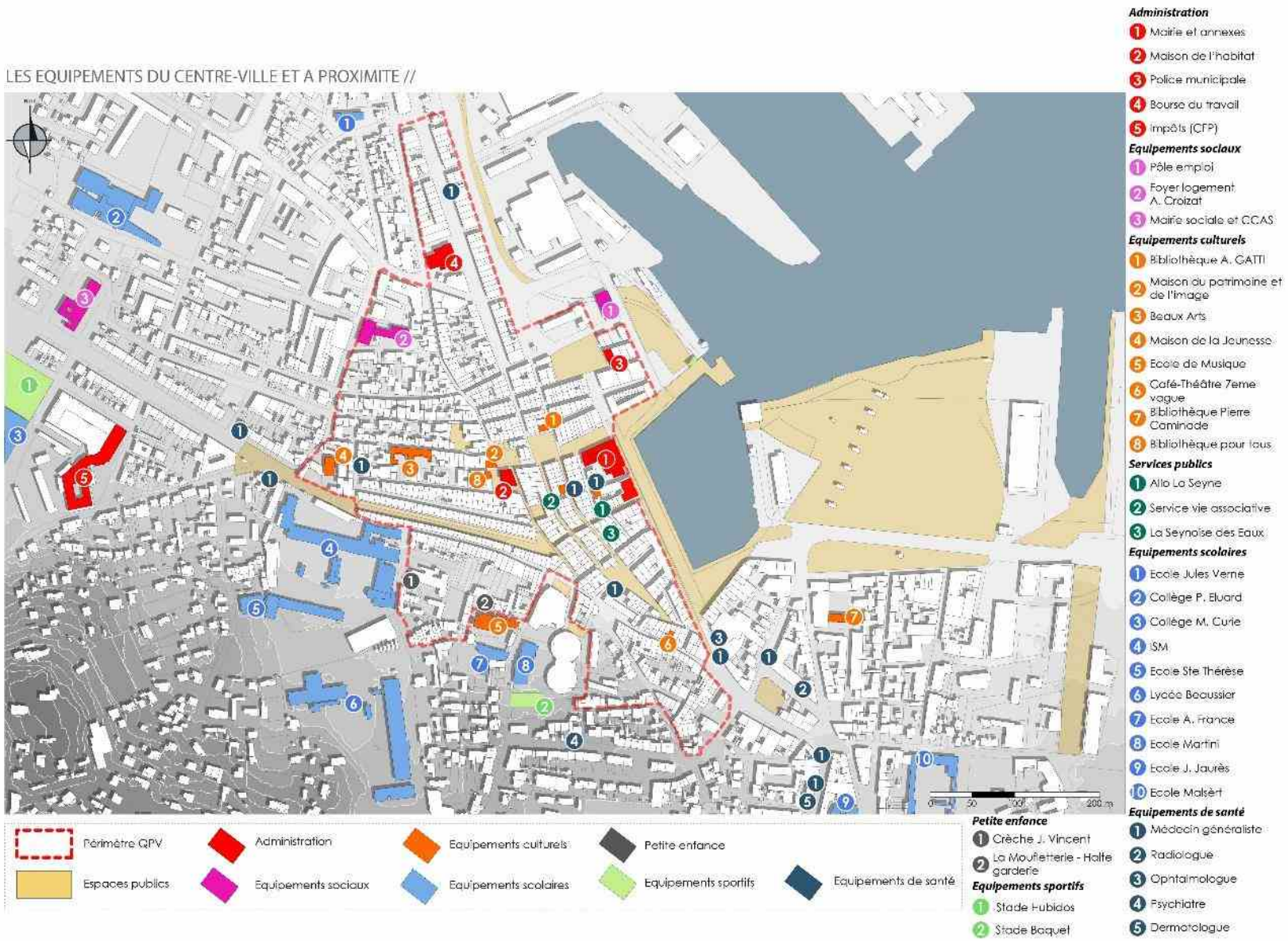
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A2c : PRIR Toulon – Equipements du centre-ville et à proximité



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

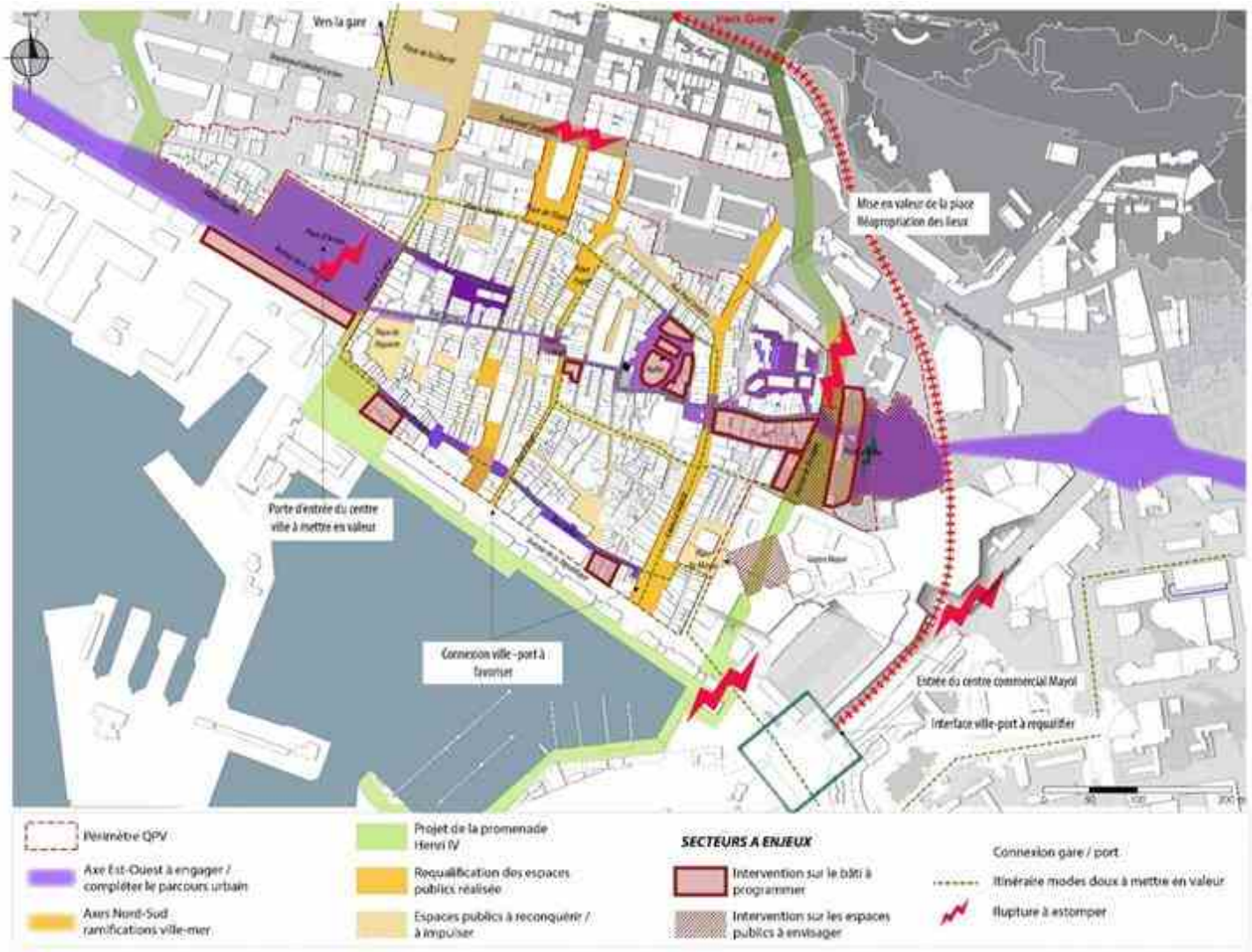
A2d : PRIR La Seyne-sur-Mer – Equipements du centre-ville et à proximité



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A3 - Cartes des éléments du diagnostic présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

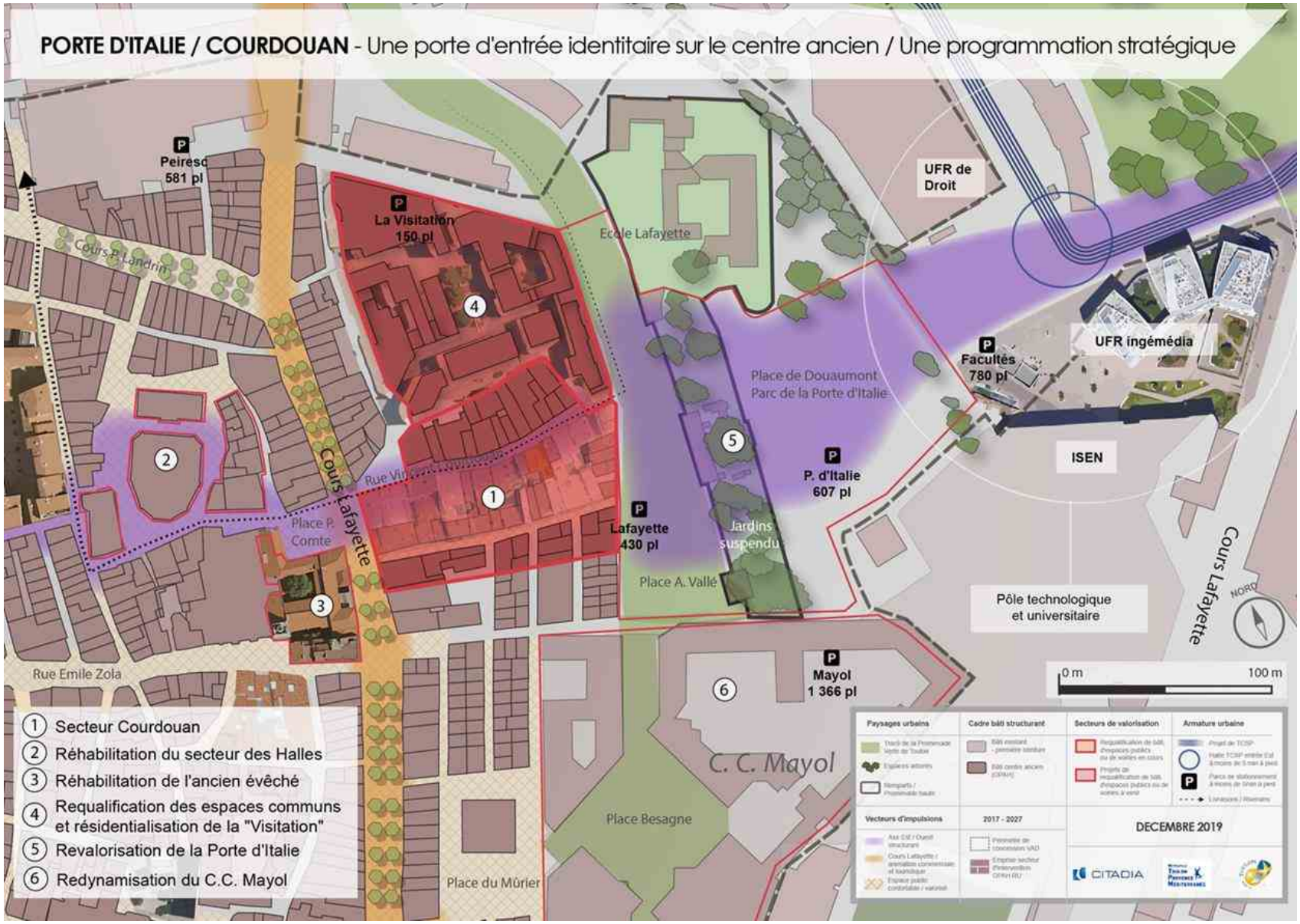
A3a : PRIR Toulon – Présentation du fonctionnement urbain du quartier Centre-Ville – Enjeux de projet



-

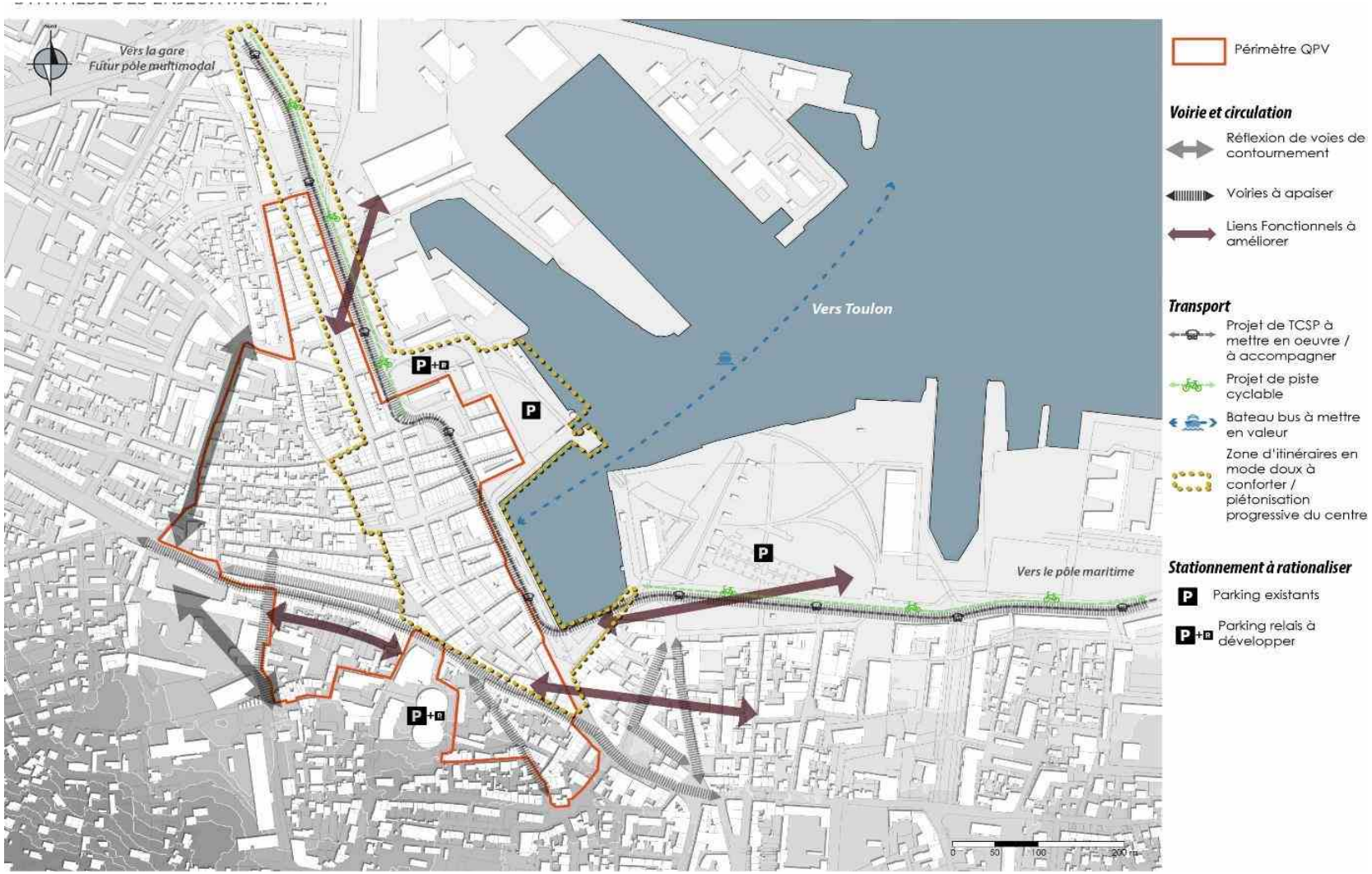
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A3b : PRIR Toulon - Présentation du secteur entrée de ville Est / ilot Courdouan



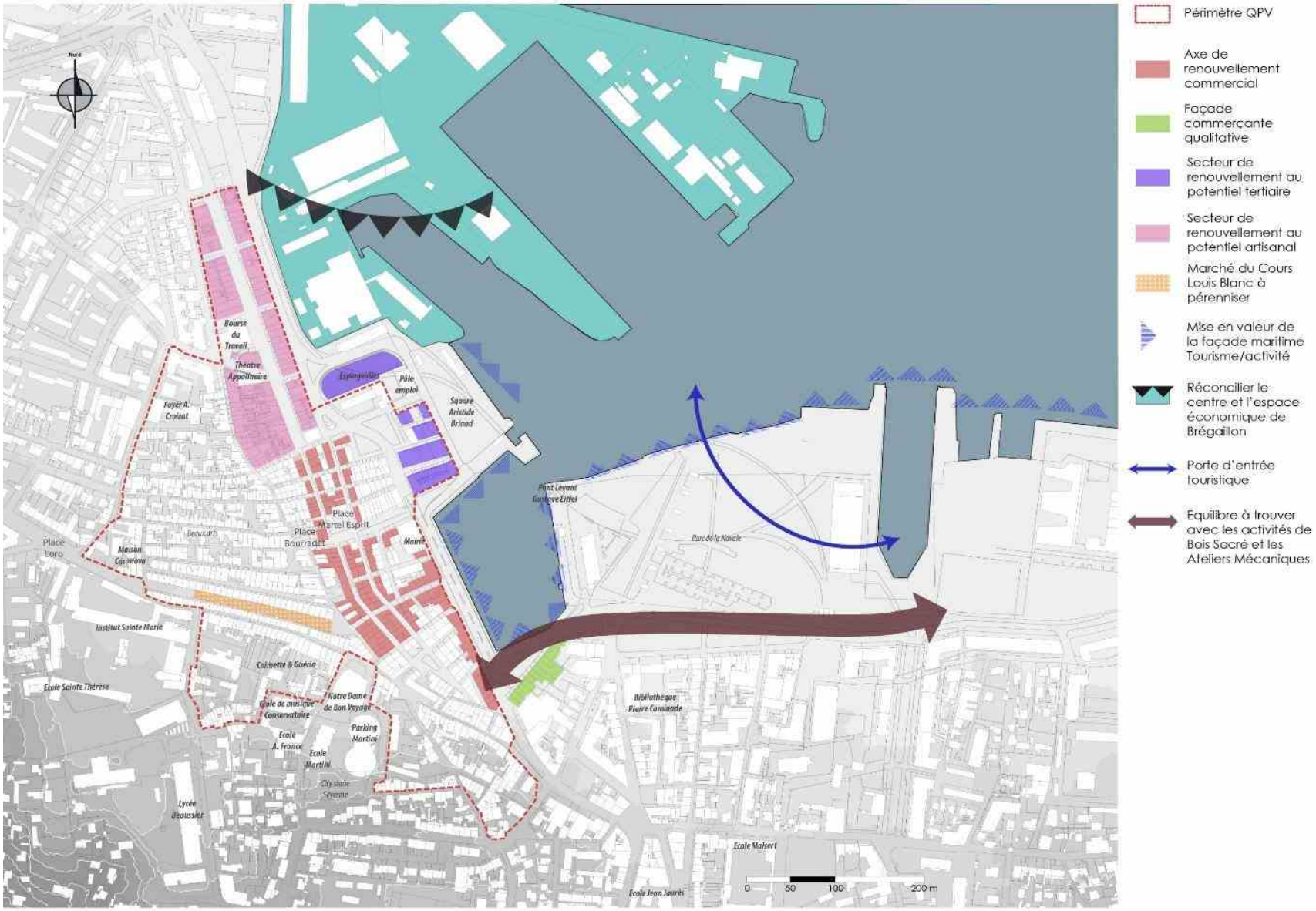
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A3c : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse des enjeux mobilité



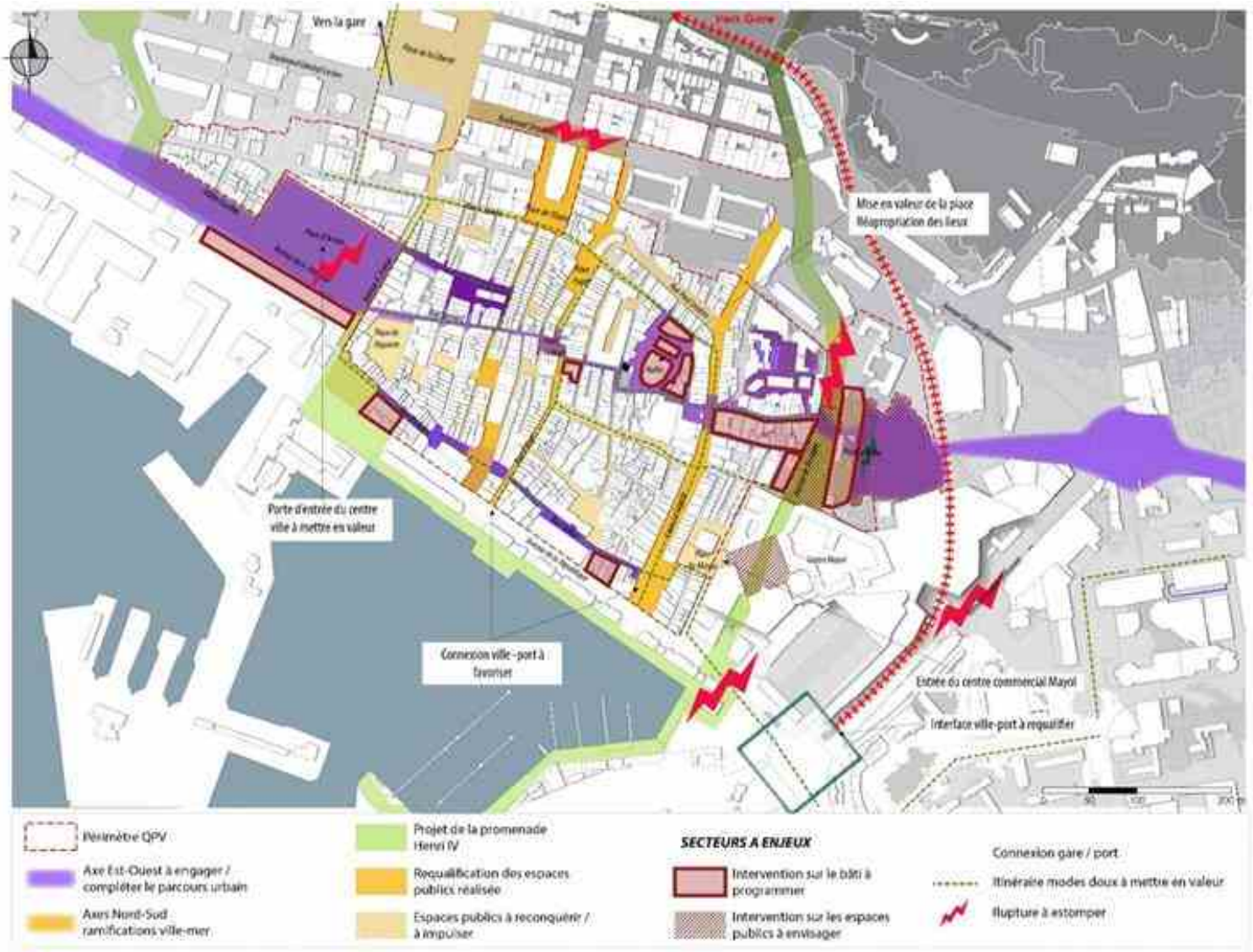
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A3d : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse enjeux commerces et activités



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

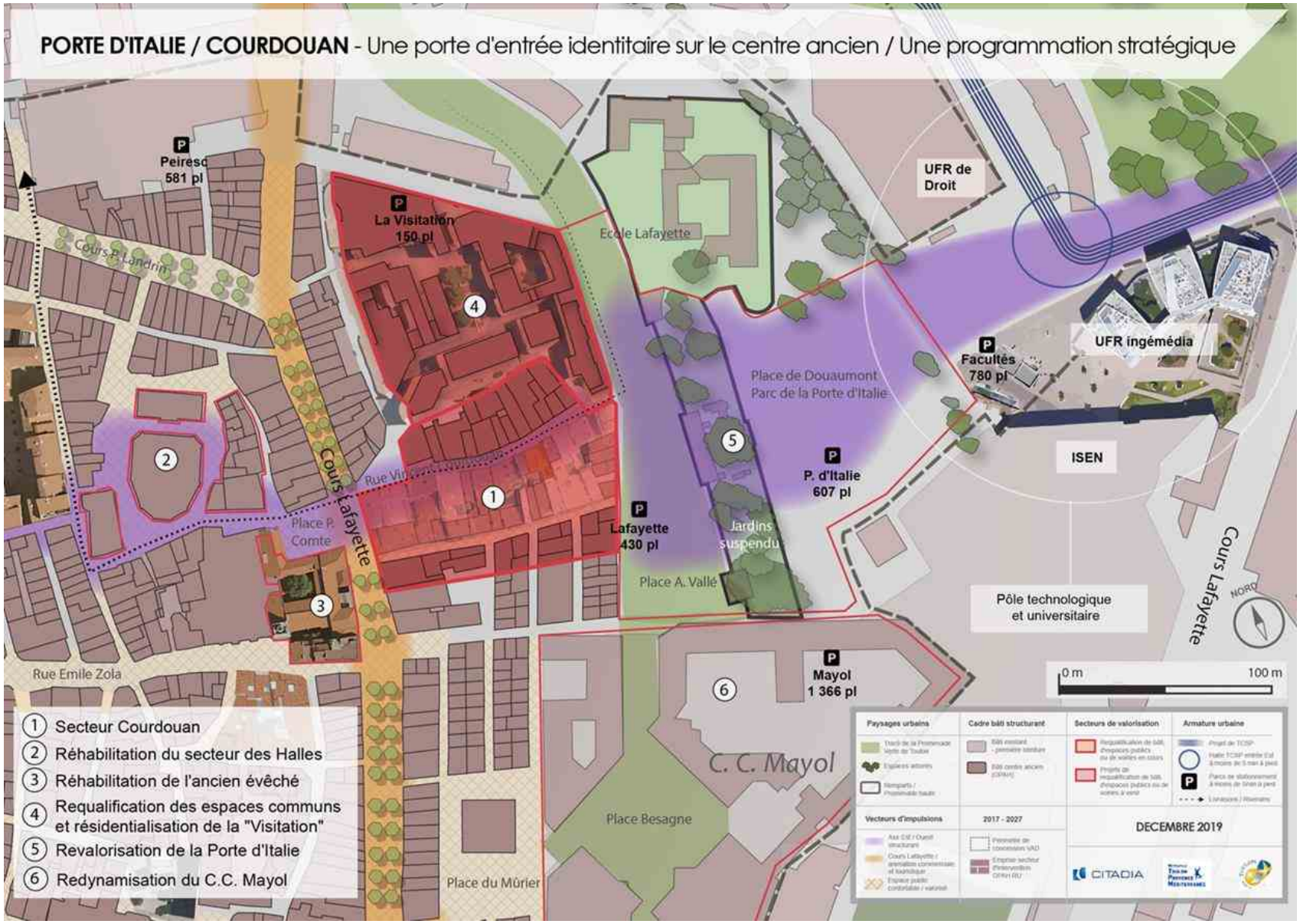
A3c : PRIR Toulon – Présentation du fonctionnement urbain du quartier Centre-Ville – Enjeux de projet



-

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A3d : PRIR Toulon - Présentation du secteur entrée de ville Est / ilot Courdouan



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A4 - Synthèse de la phase Protocole de préfiguration

1 Dates clés phase protocole :

- 3 avril 2017 : signature du Protocole de préfiguration
- 4 mai 2018 : définition des enjeux et de la stratégie globale
- 4 mars 2019 : validation de la programmation, du phasage et présentation du pré chiffrage
- 24 juin 2021 : Comité national d'engagement pour abondement des subventions du Protocole à la Convention Pluriannuelle à hauteur de **593 325 euros** répartis comme ci-après.

2 Synthèse opérationnelle

IDTOP	Localisation	Maitre d'ouvrage	Libellé de l'opération	Assiette subventionnable ANRU	Taux ANRU	Subvention ANRU
C1018-14-0130	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon	400 000,00 €	42,50%	170 000,00 €
C1018-14-0131	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer	305 000,00 €	37,61%	114 700,00 €
C1018-14-0132	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €
C1018-14-0133	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0134	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Ville la Seyne-sur-Mer	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0148	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Ville de Toulon	AMO Communication et Concertation OIN Toulon	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €
C1018-14-0135	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)	157 500,00 €	50,00%	78 750,00 €
C1018-14-0147	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Ville de Toulon	AMO Communication et concertation OIR Toulon	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0136	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	Equipe projet OIR TPM (1 ETP)	157 500,00 €	40,00%	63 000,00 €
C1018-14-0151	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Ville de Toulon	Equipe Projet OIN Toulon (1ETP)	142 500,00 €	50,00%	71 250,00 €
C1018-14-0137	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Ville de La Seyne-sur-Mer	AMO Concertation OIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0138	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Ville de La Seyne-sur-Mer	Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer (0.5ETP)	71 250,00 €	50,00%	35 625,00 €
			TOTAL	1 353 750,00 €		593 325,00 €

3 Rappel des opérations initialement financées

- Financement des études permettant de définir la programmation du projet :

Cahier des charges	Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Montant de subvention ANRU	Taux de Subvention ANRU	Date de démarrage (mois année)	Durée de l'opération
FR2 OIR Centres-villes Toulon/ La Seyne	Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer	TPM	305 000 €	114 700 €	37,6%	01/2017	18
OIR Centre-ville La Seyne	Expertise de l'AUDAT: accompagnement diagnostics et projets stratégiques	TPM	15 000 €	7 500 €	50,0%	01/2017	18

- Financement de l'ingénierie :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Montant de subvention ANRU	Taux de Subvention ANRU	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet TPM (OIN + 3OIR)	TPM	172 500 €	86 250 €	50,0%	01/2017	18
Chargé de mission (OIN + 3OIR)	TPM	142 500 €	71 250 €	50,0%	01/2017	18
Chargé de mission OIR centre-ville La Seyne-sur-Mer	Ville de la Seyne-sur-Mer	71 250 €	35 625 €	50,0%	01/2017	18

4 Représentation des habitants

Cahier des charges	Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Montant de subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Date de démarrage (mois année)	Durée de l'opération
FR4 OIR Centre-ville La Seyne	Etude sur la participation citoyenne pour un engagement écologique et social à la Seyne-sur-Mer	Ville de la Seyne-sur-Mer	15 000 €	7 500 €	50,0%	01/2017	18

5 Principales conclusions des études et groupes de travail

Le projet de renouvellement urbain métropolitain sur les deux centres villes de Toulon et La Seyne-sur-mer ont été alimentés par une concertation avec les acteurs du territoire.

A la Seyne-sur-mer, trois ateliers ont été organisés en novembre 2018 et trois thèmes y ont été abordés :

- déplacements et mobilité
- développement économique et commercial, équipements
- aménagement, habitat et cadre de vie

Les participants ont été nombreux (75) : habitants, commerçants, associations, issus de l'ensemble du territoire de La-Seyne-sur-Mer qui ont pu s'exprimer à l'oral ou à l'écrit.

Les objectifs de ces ateliers : enrichir et augmenter les propositions du projet pour un centre-ville plus attractif et plus dynamique.

Conclusions des ateliers / axes d'intervention et propositions exprimées par les participants :

Mobilité

- apaisement du centre-ville
- la réduction de l'emprise dédiée à la circulation
- la promotion d'une intégration urbaine hyper-qualitative des infrastructures liées au TCSP
- basculer progressivement vers un centre-ville piéton et apaisé
- rationaliser le stationnement en hypercentre et favoriser l'utilisation de parkings-relais
- promouvoir le report modal pour qu'il soit le plus important possible

Développement économique et commercial et équipements

- réconciliation du centre-ville avec l'espace économique de Brégaillon
- intégration de la nouvelle économie maritime
- la redynamisation de l'offre économique du centre-ville et de l'accueil des activités porteuses d'attractivité
- faire revenir les seynois en centre-ville pour leurs courses et leurs loisirs
- rechercher un nouvel équilibre avec les nouvelles activités de Bois-Sacré et les futurs ateliers mécaniques
- étendre la créativité retrouvée par création d'équipements adaptés aux besoins des habitants
- améliorer les conditions de vie dans le centre-ville

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Aménagement et cadre de vie

- créer un centre-ville de dimension métropolitaine
- renforcer le lien avec la nature – réconcilier la ville avec la mer
- manifester/incarner la volonté de changement
- créer un espace d'identification
- créer un lien fonctionnel Brégaillon-centre-ville
- augmentation et diversification de la population du centre-ville
- enrayer la vacance du bâti

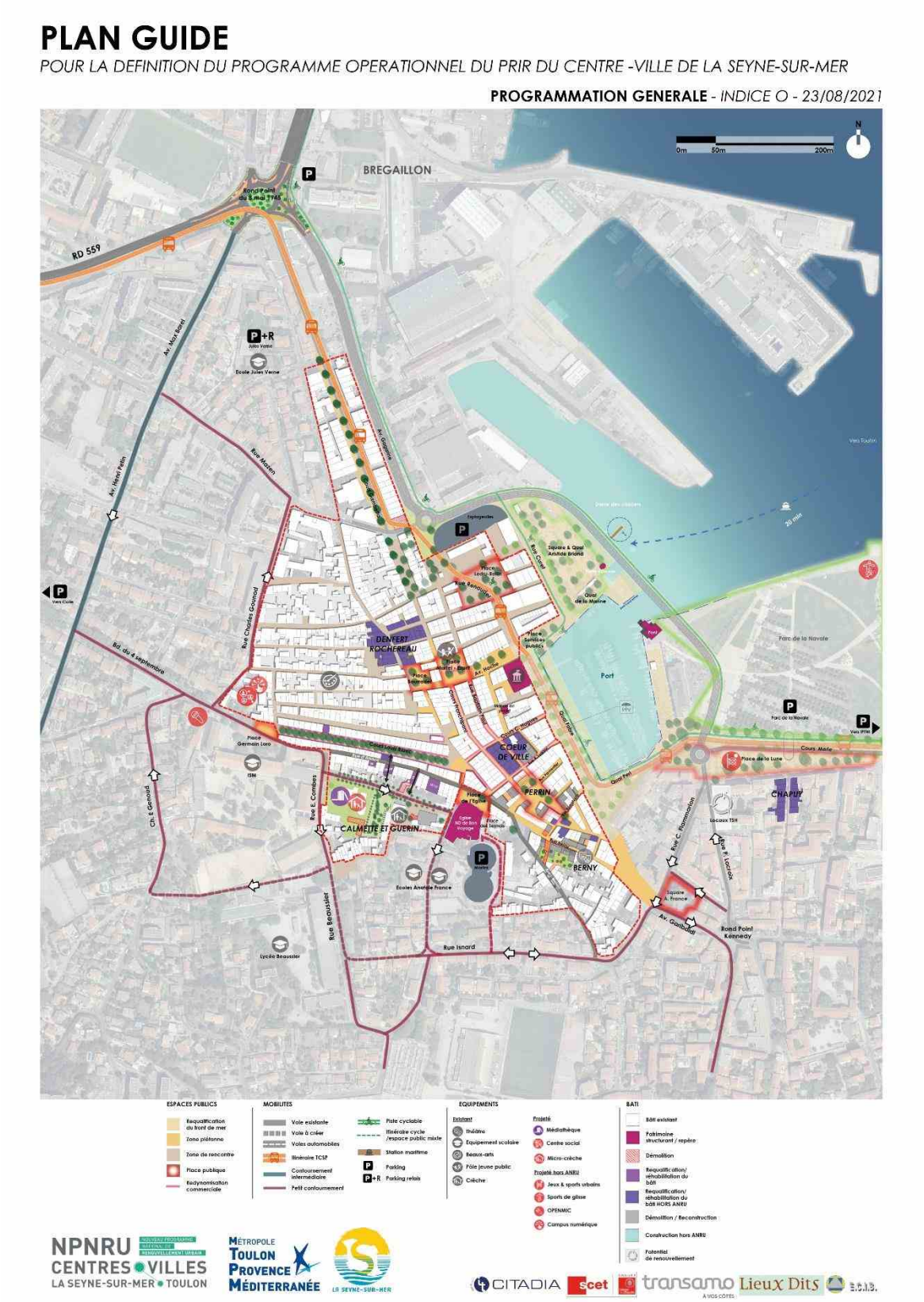
A Toulon, environ 75 personnes, habitants, usagers et acteurs du centre historique se sont investies en amont de la définition du programme opérationnel NPNRU, dans le cadre d'ateliers organisés en février 2018 et dont les objectifs étaient de :

- sensibiliser et mobiliser les acteurs autour du NPNRU centre-ville de Toulon
- présenter les principaux enjeux issus du diagnostic
- recueillir les paroles d'acteurs autour de trois thématiques transversales pour enrichir la réflexion du NPNRU
- initier une réflexion collective et partagée sur le devenir du centre historique.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

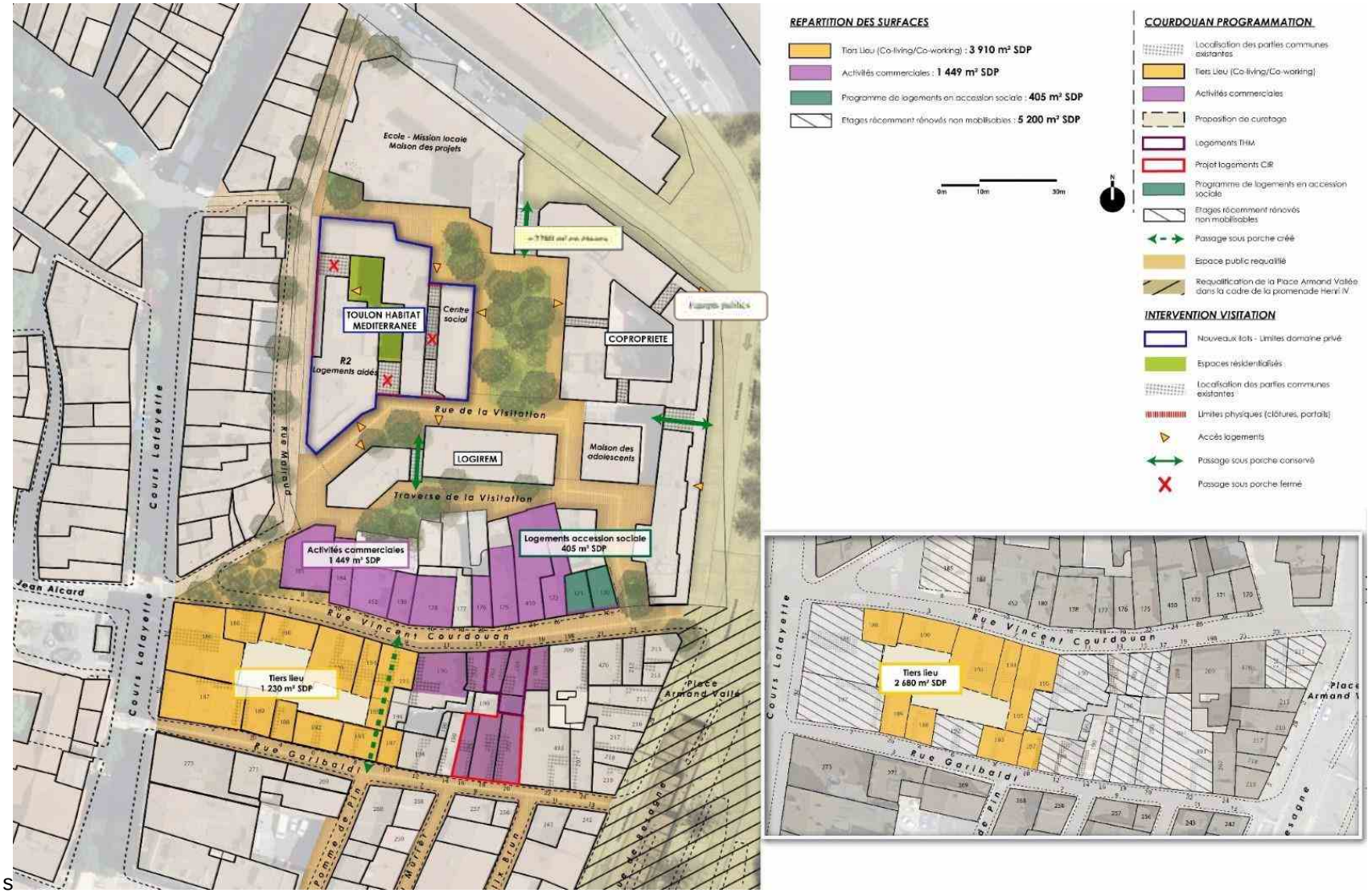
A5 - Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

A5a : PRIR La Seyne-sur-Mer - Cartographie du secteur opérationnel



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A5b : PRIR Toulon - Cartographie du secteur opérationnel



S

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A6 - Tableaux de bord des objectifs urbains

Principes et modalités d'élaboration :

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

A6a : PRIR Toulon

THEMATIQUES NPNRU (classées par ordre de priorité)	Expliciter les enjeux et objectifs du PRU	Indicateurs (classés par ordre de priorité décroissant)	Objectifs recherchés	Indicateurs	Sources	Echelle d'observation		Échéance	Lien avec une autre politique publique	Détenteur données
						QPV	IRIS INSEE			
Habitat : renouveler l'offre de logements sur l'ilot Courdouan en intervenant sur le bâti (curetage), créer des cours intérieures, favoriser la mixité sociale.	L'ilot Courdouan forme un secteur stratégique, à la croisée des dynamiques commerciales du centre-ville de Toulon, patrimoniales, universitaires et touristiques de la ville. L'enjeu est d'améliorer la qualité urbaine et de diversifier l'offre de logements.	Parc privé vétuste	Mesurer la qualité d'une nouvelle offre de logements	Part des nouvelles constructions sur la totalité des logements de l'hyper centre	INSEE IRIS	X	X	AN	PLH	Ville
		Relogement	Reloger dans de bonnes conditions des locataires et des propriétaires des logements démolis-reconstruits	Nombre de relogements effectués sur site et hors site	Ville Bailleurs			AN	PLH	Ville
		Offre de produits logements diversifiés	Renouvellement de l'offre proposée dans le cadre du NPNRU et son rôle dans les parcours résidentiels des ménages de la ville de Toulon et de la Métropole	Commercialisation des logements neufs Prix de vente des logements neufs	Ville/TPM / concessionnaire	X	X	3 ans	PLH	Ville/TPM / VAD
		Surface d'espaces publics créés / réhabilités / remis en valeur	Suivre la mise en œuvre de l'opération d'ensemble et l'amélioration du cadre de vie des habitants	Rapport entre la surface de m² d'espaces publics créés / réhabilités et la surface initiale	ville bilan d'aménagement	X		An		Ville

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

THEMATIQUES NPNRU (classées par ordre de priorité)	Expliciter les enjeux et objectifs du PRU	Indicateurs (classés par ordre de priorité décroissant)	Objectifs recherchés	Indicateurs	Sources	Echelle d'observation		Échéance	Lien avec une autre politique publique	Détenteur données
						QPV	IRIS INSEE			
Améliorer la qualité de vie urbaine des habitants, en offrant des espaces publics confortables, des rues animées, des équipements de qualité	L'enjeu est de renforcer la qualité de vie urbaine des espaces publics et de redynamiser le centre-ville par un aménagement paysager de l'ilot Courdouan, en lien avec la Place Armand Vallé au fort potentiel de reconversion	Création de cours intérieures, de patios, conservation des façades	Un curetage partiel du bâti permet d'offrir plus d'ensoleillement aux logements, d'intégrer des commerces traversant profitant d'une cour intérieure	Evolution des valeurs du marché logements et des valeurs locatives des commerces	Ville /Manager de centre-ville agences immo-bilières	X		2-3 ANS		Ville
		Implantation d'un centre social	Créer du lien, un ilot urbain vivant offrant de l'activité, de l'habitat et des services	Nombre d'équipements publics - notamment à caractère social - de proximité du quartier pour 1000 habitants	INSEE/ Ville	X	X	2-3 ANS	contrat de ville	Ville
Recréer une dynamique commerciale	L'enjeu est d'agir sur la vacance commerciale, et d'attirer une clientèle nouvelle en lien avec les espaces de coworking et de coliving développés dans l'ilot Courdouan	% de cellules vacantes. Evolution de la diversité de l'offre commerciale dans l'ilot Courdouan comme dans l'hypercentre de Toulon ; rotation des commerces ; nombre de reconversions d'usage des cellules commerciales anciennement vacantes	Redimensionner le tissu commercial en lien avec les nouvelles activités de l'ilot (coworking, coliving), attirant une nouvelle population, donc une nouvelle clientèle (touristes et population active travaillant à proximité)	Evolution des valeurs locatives des commerces. Fréquentation du centre-ville : comptage de flux Enquête de satisfaction de la clientèle	Ville / Manager de centre-ville	X		2-3 ANS	FISAC	Ville
Favoriser l'efficacité énergétique	Le projet de rénovation porte l'ambition de favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments rénovés	Consommation énergétique des logements impactés par le projet : estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique	Moyenne estimative (et non réelle) de la consommation énergétique des logements impactés par le projet exprimé en KWh/ m² / an.	NC	opérateurs	X		2-3 ANS	Opérateurs logements / Ville
		Consommation énergétique des équipements et activités impactés par le projet	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique	Moyenne estimative (et non réelle) de la consommation énergétique des équipements et activités impactés par le projet	NC	ville	X		2-3 ANS	Ville

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

THEMATIQUES NPNRU (classées par ordre de priorité)	Expliciter les enjeux et objectifs du PRU	Indicateurs (classés par ordre de priorité décroissant)	Objectifs recherchés	Indicateurs	Sources	Echelle d'observation		Échéance	Lien avec une autre politique publique	Détenteur données
						QPV	IRIS INSEE			
				exprimé en KWh/ m² / an.						

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

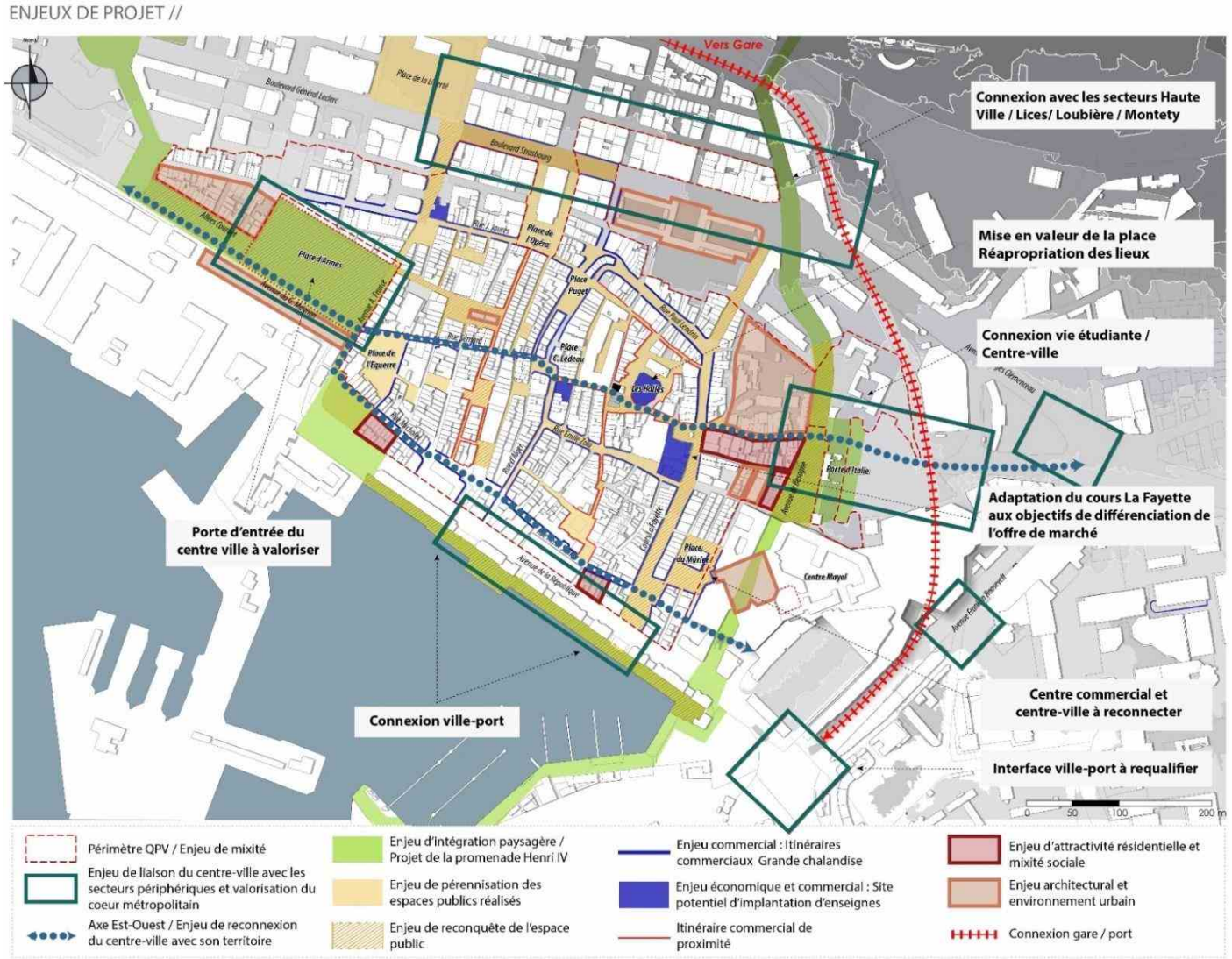
A6b - PRIR La Seyne-sur-Mer

THEMATIQUES NPNRU (classées par ordre de priorité)	Expliciter les enjeux et objectifs du PRU	Indicateurs (classés par ordre de priorité décroissant)	Objectifs recherchés	Méthode de calcul	Indicateurs	Sources	Echelle d'observation		Échéance	Lien avec une autre politique publique	détenteur données
							QPV	IRIS INSEE ou bande 300mètres			
Mobilité : apaiser le centre-ville en donnant plus de place aux modes doux et en y développant du transport collectif en site propre, et en y diminuant la place de la voiture	L'enjeu est de développer une offre de transports en commun performante pour les habitants et permettre de fluidifier la traversée du centre-ville	Desserte du quartier en transports collectifs de type tramway et bus à haut niveau de fréquence	Diversifier les modes de transports	fréquentation des arrêts, amplitude horaire		TPM Ville la Seyne/Mer	X		AN	PDU	TPM
	L'enjeu est de favoriser le report modal vers le transport en commun mais aussi les modes actifs : création de voies cyclables pour compléter une armature autour du centre-ville et ainsi favoriser le report modal vers le vélo pour les trajets inférieurs à 5 km	Linéaire créé pour les modes doux (en kilomètre.) : trottoirs et cheminements piétons (Ville- bilan d'aménagement)	Suivre la réalisation des aménagements permettant de développer la mobilité douces des habitants et de permettre des ouvertures vers les autres quartiers	Comptages		Ville la Seyne/Mer	X		AN	PDU	Ville
	L'enjeu est de créer ou aménager des itinéraires de contournement du centre-ville par l'ouest pour dévier une partie du trafic de transit passant sur les quais, et de réorganiser le stationnement	Itinéraires de contournement : 3 itinéraires de contournement ; voies à reconfigurer	Apaiser l'hyper centre et les quais en déviant la circulation qui traverse le port sur d'autres itinéraires	Comptages		Ville la Seyne/Mer			AN	PDU	Ville
	Modification du plan de circulation dans l'hyper centre	Modification des entrées sorties pour les voitures, changement de sens de circulation	Rendre plus aisés les déplacements piétons dans l'hyper centre, pour insuffler une nouvelle dynamique à l'hyper centre			Ville la Seyne/Mer	X		AN	PDU	Ville
Habitat : diversifier et renouveler l'offre de logements dans le centre-ville en luttant contre les ilots insalubres, en améliorant la qualité résidentielle des ilots, en mettant en œuvre des opérations de démolition-reconstruction sur les secteurs stratégiques, en diversifiant l'offre de logement afin de favoriser la mixité sociale.	l'hyper centre de la Seyne sur Mer présente un parc de logements relativement ancien et en partie vétuste. L'enjeu est d'améliorer la qualité urbaine et de diversifier l'offre de logements. 9 Ilots seront traités dans le cadre du NPNRU (ANRU + ANAH)	Part des logements créés suite démolition	Mesurer la qualité d'une nouvelle offre de logements	Part des nouvelles constructions sur la totalité des logements de l'hyper centre (IRIS INSEE)		Insee Bailleur	X	X	AN	PLH	Ville
		Relogements effectués	Reloger dans de bonnes conditions des locataires et des propriétaires du parc privé dégradé, considéré comme parc social de fait		Nombre de relogements sur site et hors site	Filocom Bailleur			AN	PLH	Ville
		Part des logements locatifs sociaux	Mesurer la diversité de l'offre de logements à l'échelle du quartier et l'équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de la ville	La part de LLS correspond au rapport entre le nombre de LLS présents à l'échelle du quartier NPRU et le nombre de LLS à l'échelle de la ville (données renseignées dans le RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social).	%	RPLS INSEE	X	X	AN	PLH	Ville/TPM
		Prix de vente des appartements neufs (par typologie de logements)	Suivre la commercialisation de l'offre proposée dans le cadre du NPNRU et son rôle dans les parcours résidentiels des ménages de la ville de la Seyne et de la Métropole		Appartements neufs x €/ m² T3 / T4 x€/m2	Ville/TPM / concessionnaire ?	X	X	3 ans	PLH	Ville/TPM/ AUDAT
		Offre de produits logements diversifiés	Répondre à la stratégie de peuplement visant à accueillir des primo accédants (location-accession), des familles (taille et confort du logement, garage)	Prix de vente des logements en accession sociale/abordable Typologie des logements	Typologie logement, taille....	Ville-TPM-ANAH INSEE	X	X	4 ans	PLH	Ville/TPM/ AUDAT

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

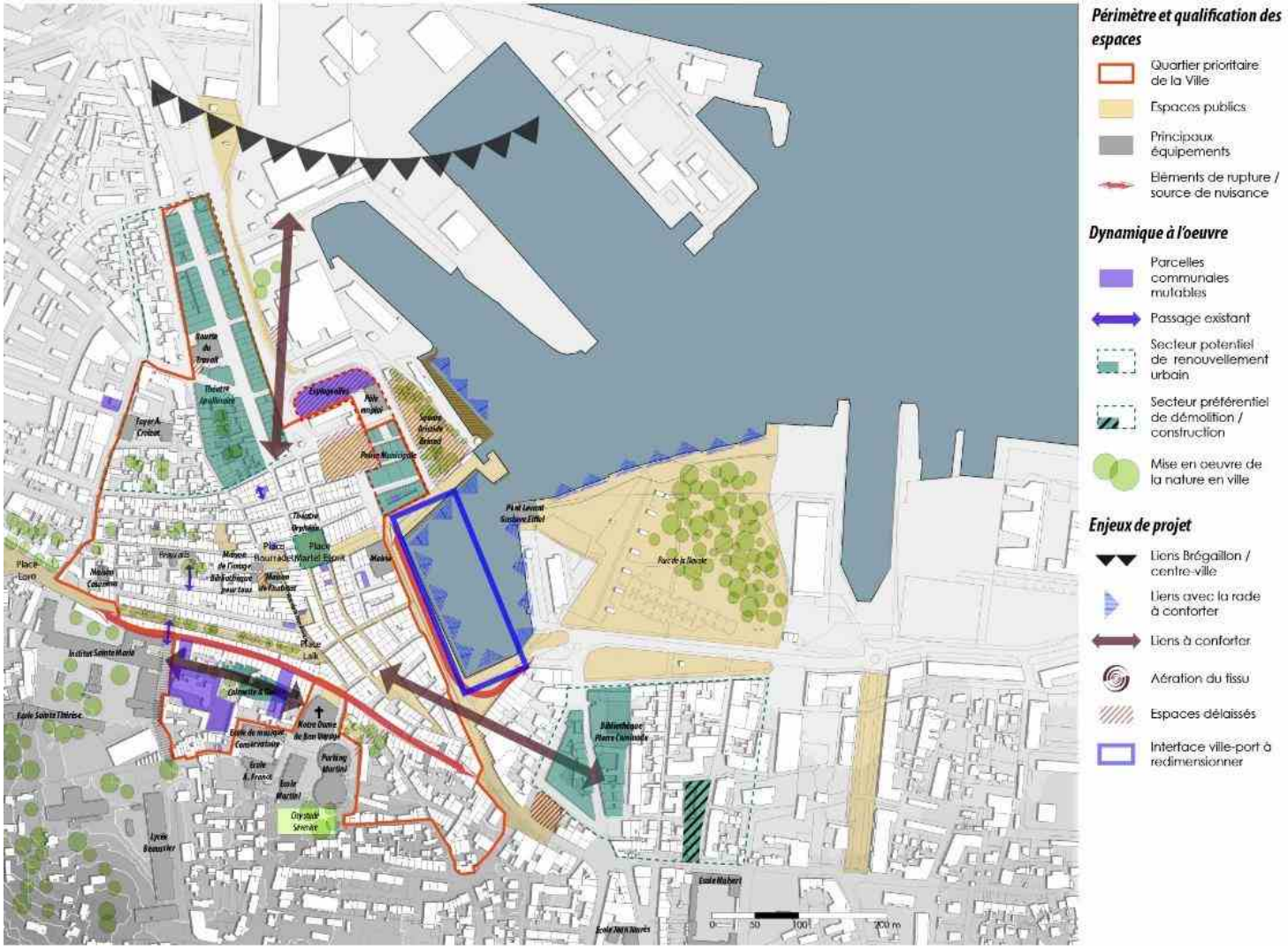
A7 - Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers.

A7a : PRIR Toulon – Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A7b : PRIR La Seyne-sur-Mer – Synthèse des enjeux urbains



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A8 - Plan guide du projet urbain

A8a : PRIR Centre-Ville Toulon – Plan guide du projet urbain



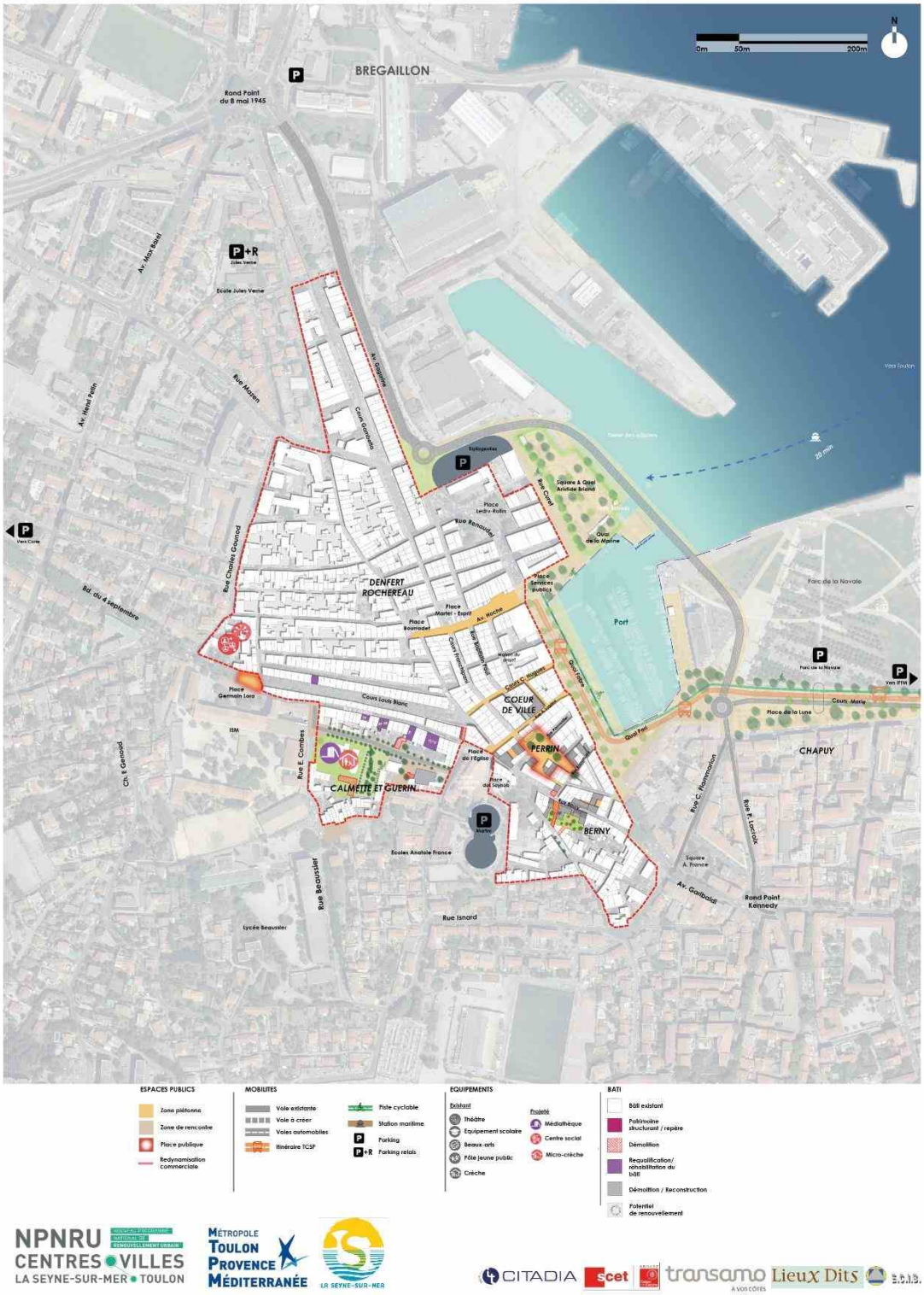
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A8b : PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer

PLAN GUIDE

POUR LA DEFINITION DU PROGRAMME OPERATIONNEL DU PRIR DU CENTRE -VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER

ACTIONS ELIGIBLES ANRU - *INDICE O - 23/08/2021*



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A9 - Cartes thématiques

A9a – PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Diversité et qualité de l'habitat, les secteurs d'intervention prioritaires ANRU et ANAH

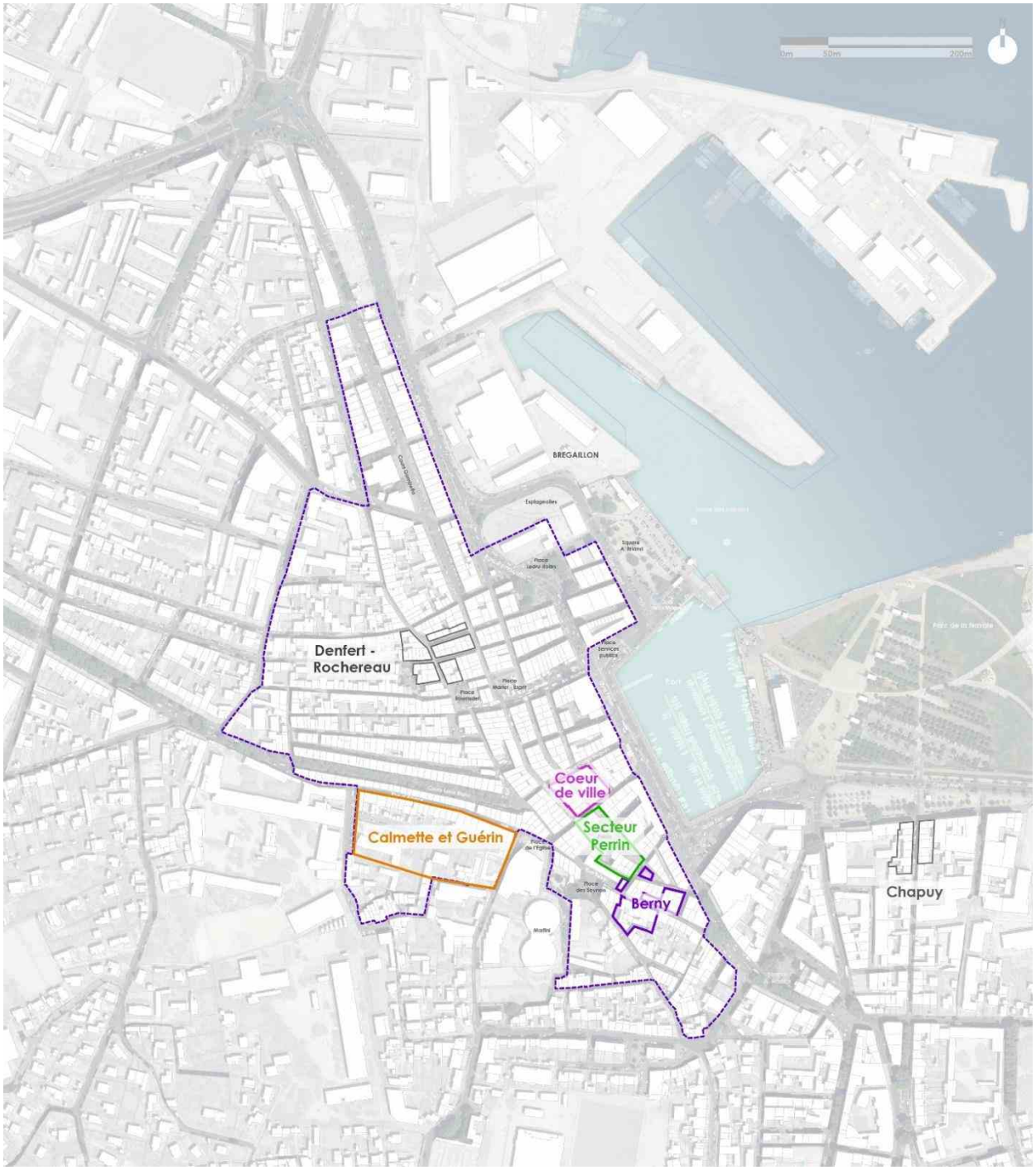
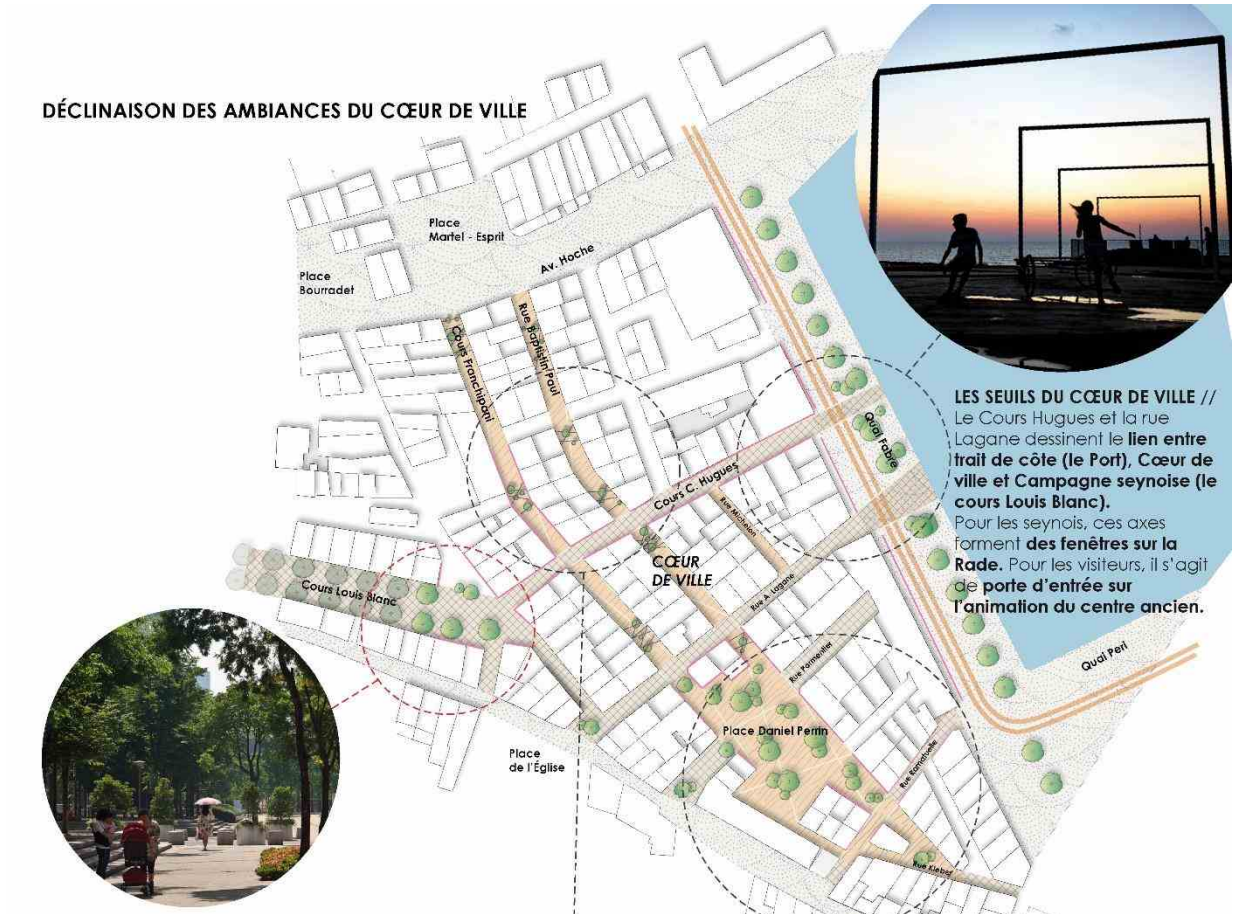


Figure 1 : Carte des 4 ilots prioritaires ANRU (périmètre coloré)

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A9b - PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Intervenir sur l'espace public

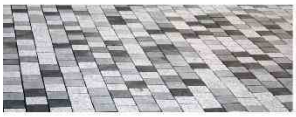
DÉCLINAISON DES AMBIANCES DU CŒUR DE VILLE



LES SEUILS DU CŒUR DE VILLE //
Le Cours Hugues et la rue Lagane dessinent le **lien entre trait de côte (le Port), Cœur de ville et Campagne seynoise (le cours Louis Blanc).**
Pour les seynois, ces axes forment **des fenêtres sur la Rade.** Pour les visiteurs, il s'agit de **porte d'entrée sur l'animation du centre ancien.**

PROLONGEMENT DU COURS LOUIS BLANC (hors ANRU) //
La dilatation finale du cours louis Blanc permet l'**installation de nouvelles plantations d'arbres.** Ces dernières amorcent l'**entrée du Cœur de ville.** Le revêtement du cours Saint-Louis se prolonge sur les rues orientées Est-Ouest et **affirme le «glissement» de la campagne seynoise (le cours) à la mer (le port).**

EXEMPLE DE REVÊTEMENTS //









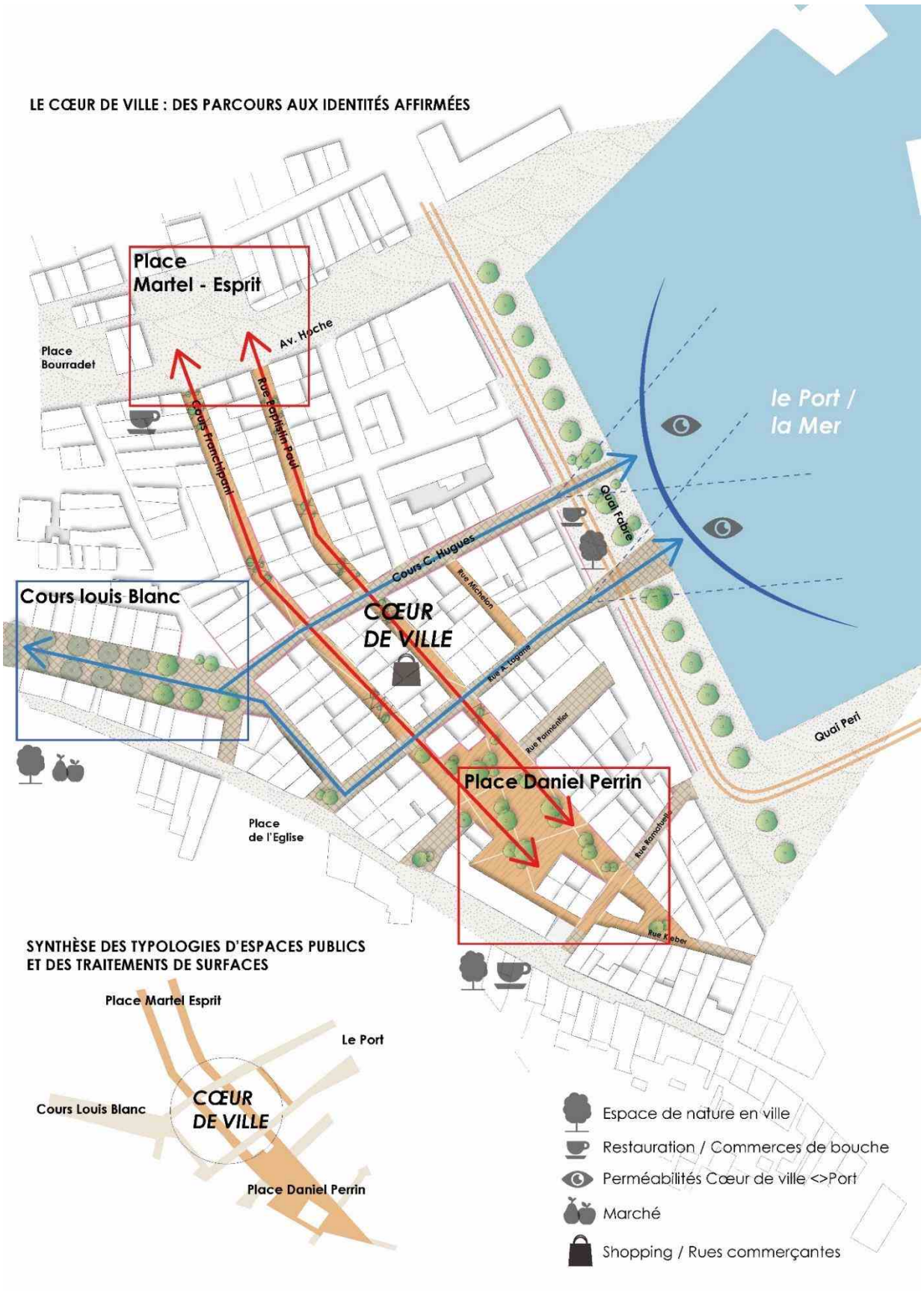


LES COURS NORD-SUD //
La rue Baptiste Paul et le Cours Franchipani forment un **ensemble structurant** qui amorce la grande ouverture de la Place daniel Perrin. Sensiblement organisé sur le **trait de côte originel de la Seyne-sur-Mer**, l'axe illustre **une autre forme de nature en ville**, plus sauvage et répartie de manière aléatoire. Des plantations suspendues colonisent l'espace public jusqu'à la Place Daniel Perrin formant de fait **un cordon végétal guidant les déambulation au sein du Cœur de ville.**



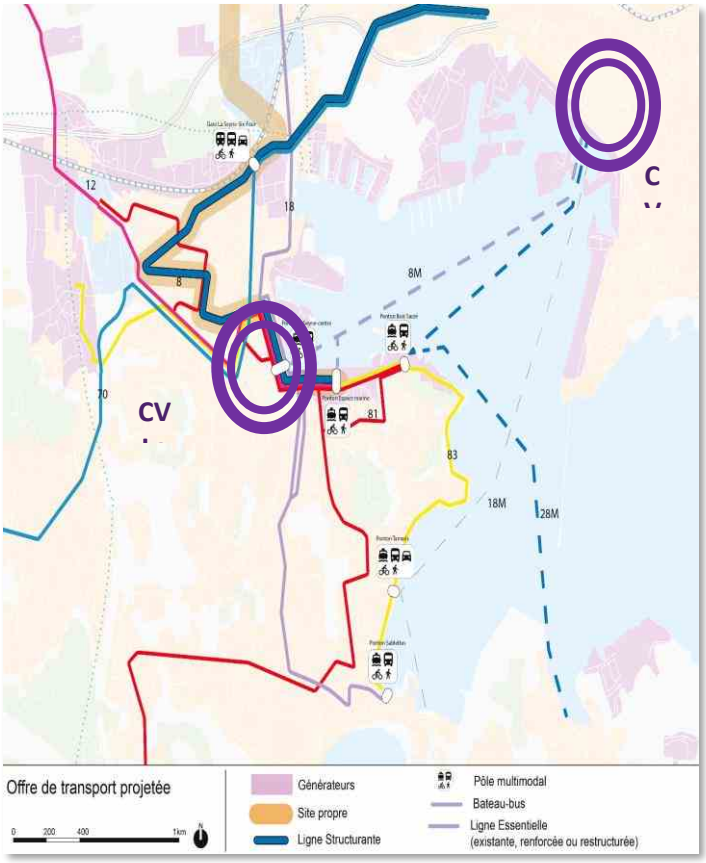
LA PLACE DANIEL PERRIN //
La Place Daniel Perrin, plantée de nombreux arbres en cépées, s'apparente à une «**canopée urbaine**».
Le végétal, adapté au sol saumâtre en présence, **dialogue avec le paysage côtier de la Seyne-sur-Mer.**
Les terrasses commerciales trouvent leur place au creux des arbres, bénéficiant d'une **fraîcheur** et d'une **ambiance inédite.**
Le revêtement de sol utilisé se décline sur les axes Nord-Sud (Franchipani / Baptistin Paul) pour **formaliser le Cœur de ville.**

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

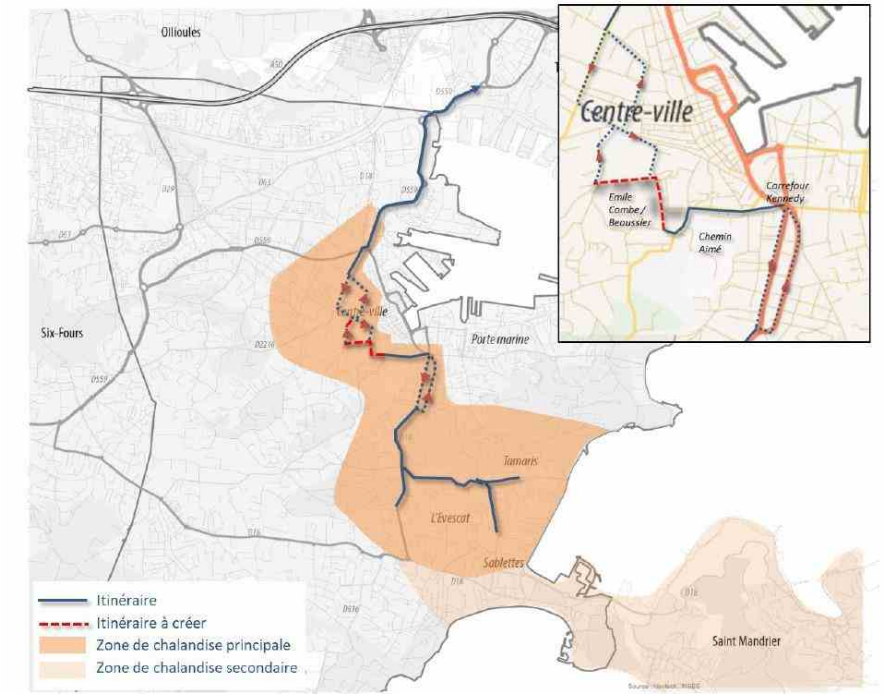


DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A9c - PRIR La Seyne-sur-mer - Désenclavement et mobilité – Apaiser le centre-ville



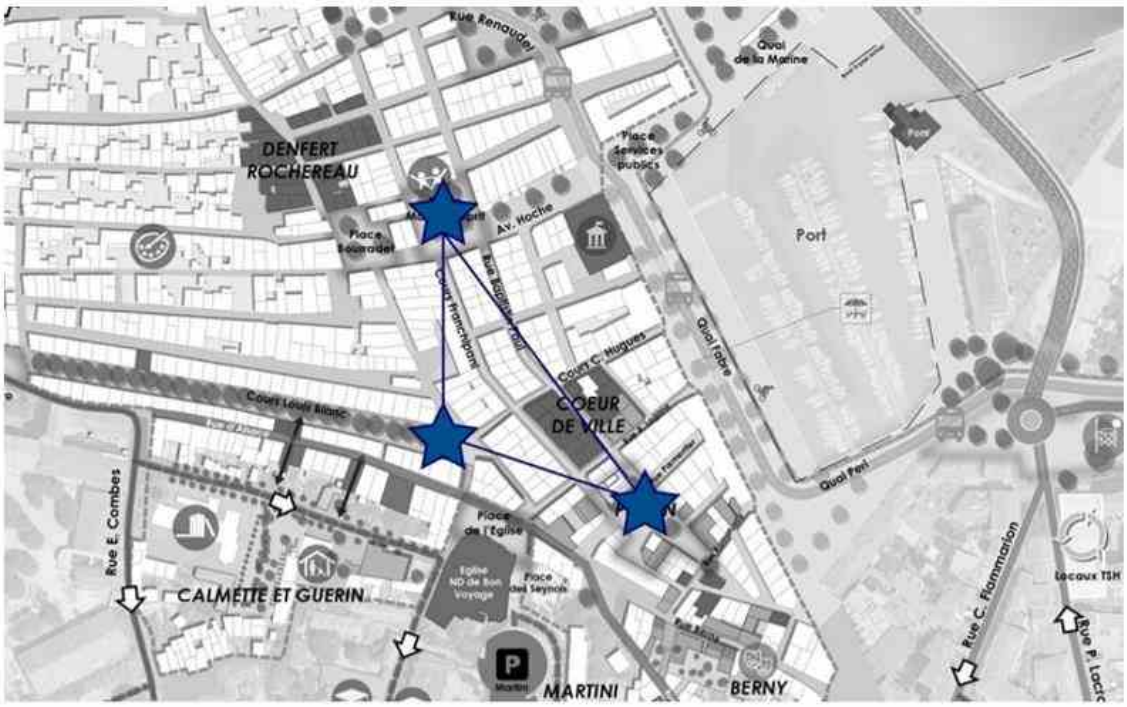
Petit contournement



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A9d - PRIR Centre-Ville La Seyne-sur-mer - Le projet commercial

Engager le redimensionnement commercial



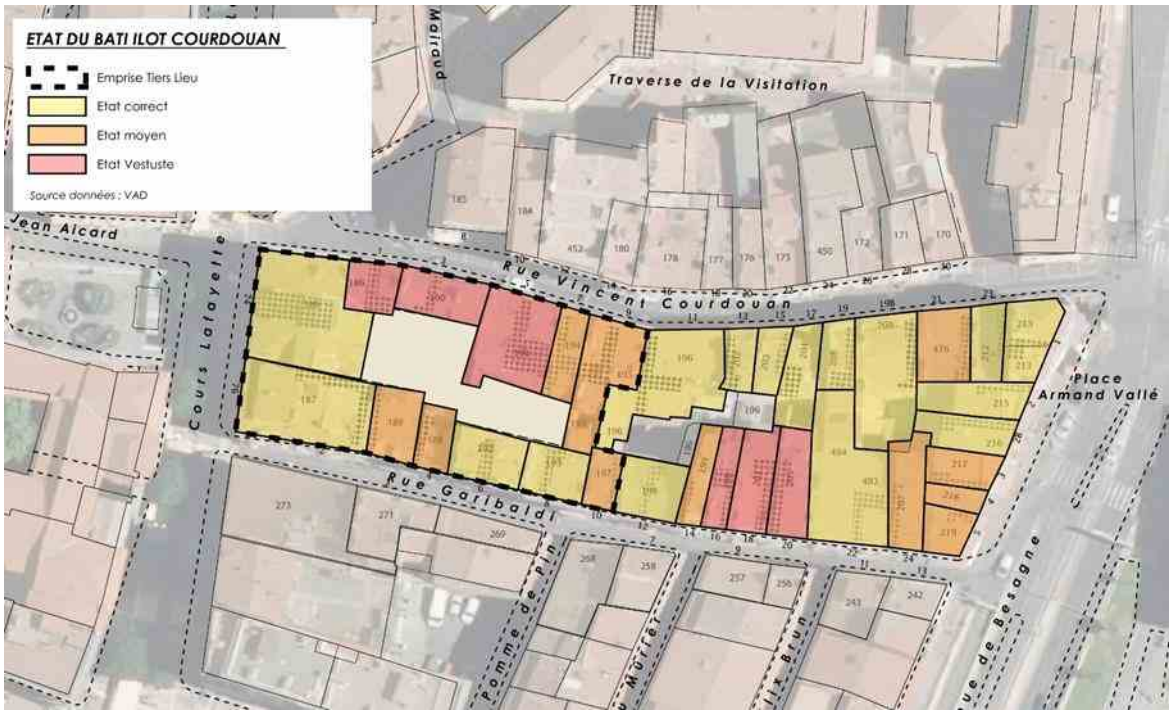
Le plan d'évolution des commerces



commerces à acquérir : au total 41 cellules + 3 passages soit 44 cellules

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A9e – PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Etat général de l'ensemble de l'îlot Courdouan



A9f - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Programmation commerciale



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A9g - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Programmation logements neufs



A9h - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Programmation locaux associatifs

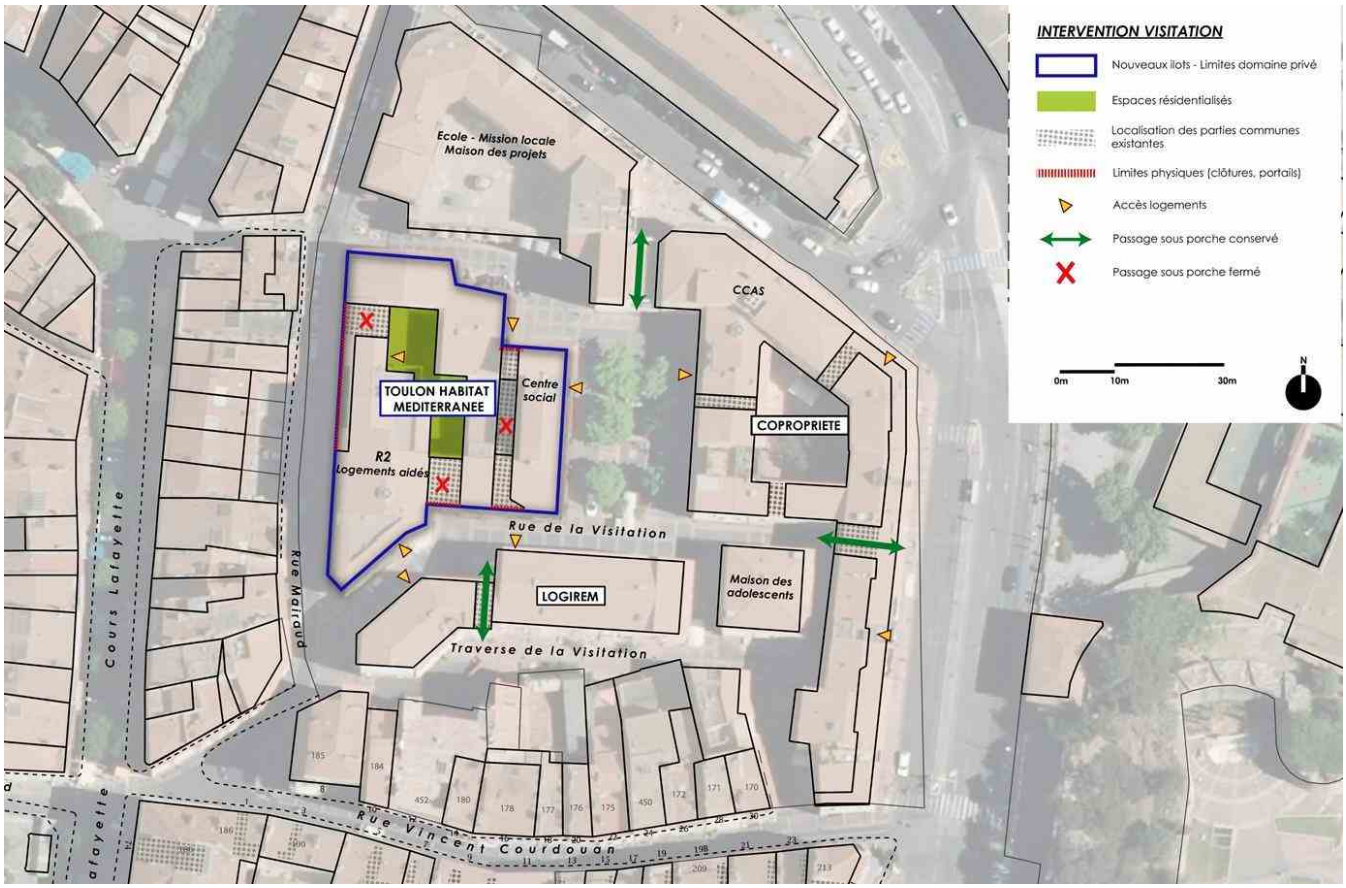


A9i - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Requalification de logements locatifs sociaux



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

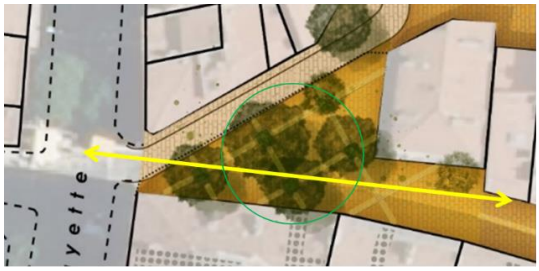
A9j - PRIR CENTRE-VILLE TOULON Résidentialisation secteur de la Visitation



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A9k - PRIR CENTRE-VILLE TOULON - Intervenir sur l'espace public









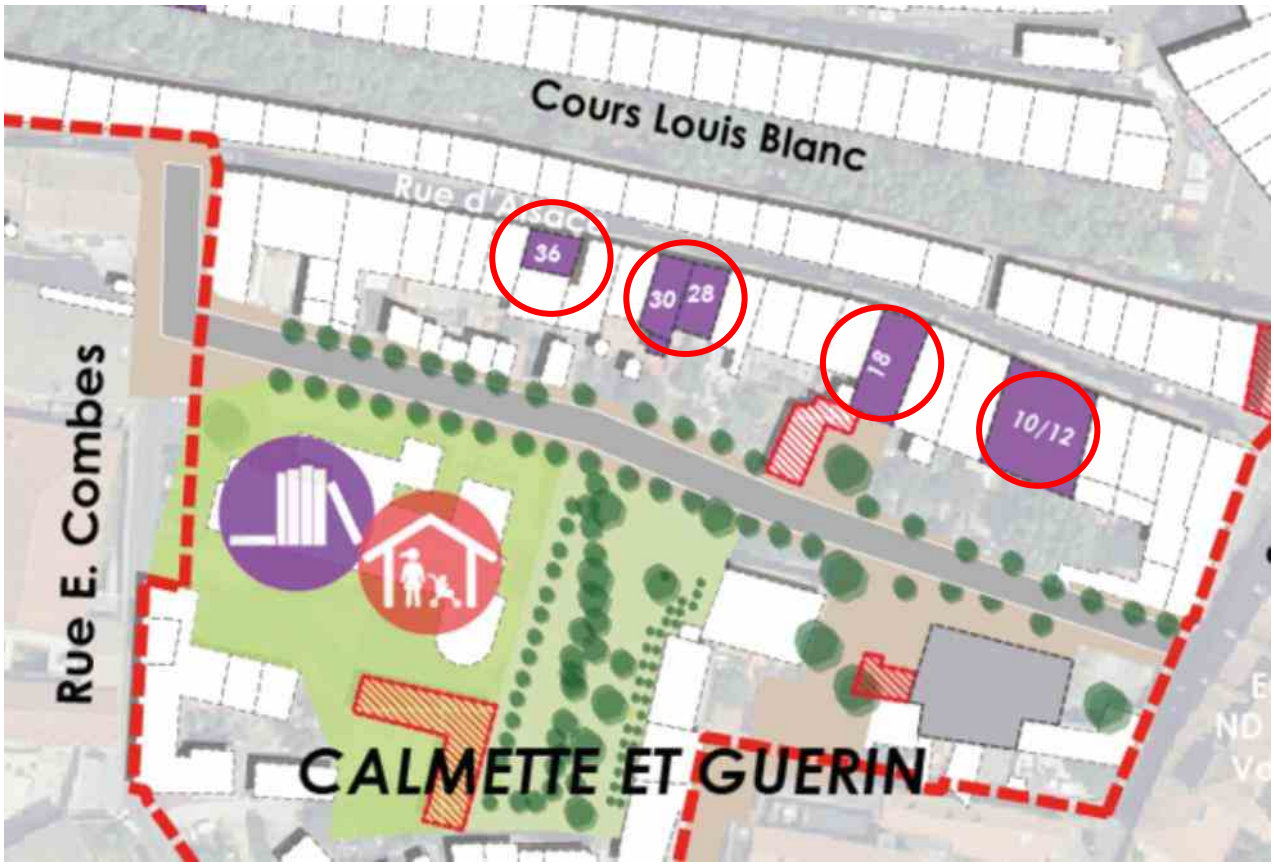




DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A10 – Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre sur la Seyne-sur-Mer)

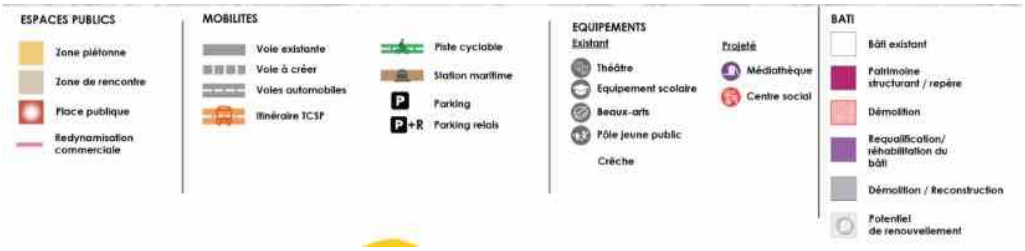
Reconstitution de l'offre de logements sociaux en QPV (dérogatoire



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A11 – Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

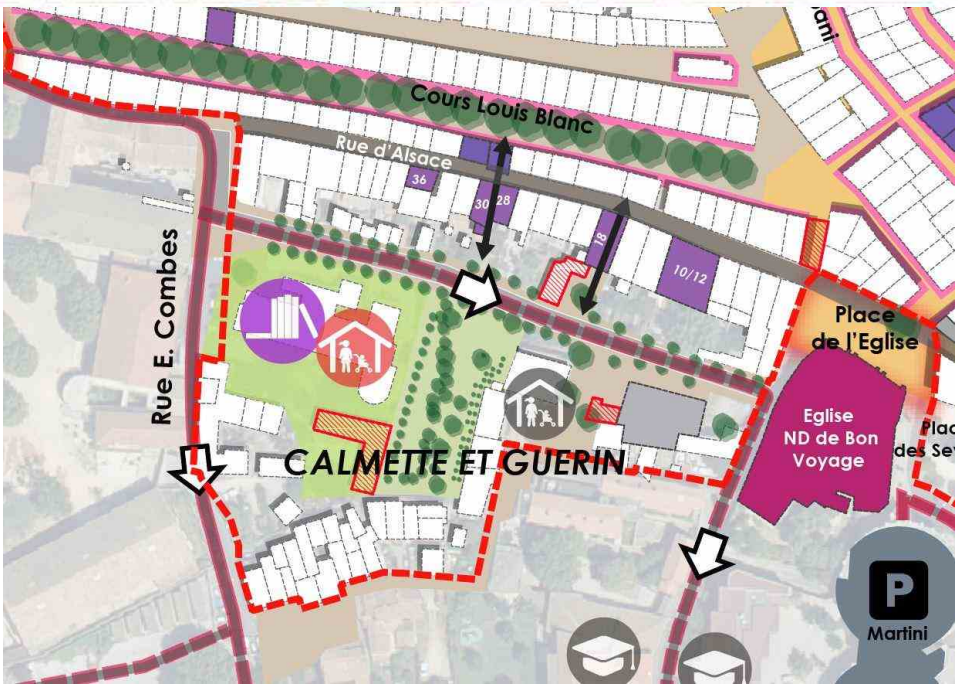
LEGENDE des CARTOGRAPHIES



A11a - PRIR CENTRE-VILLE LA SEYNE

Ilot Calmette et Guérin





DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Ilot Berny





DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Ilot Cœur de Ville





DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Ilot Perrin

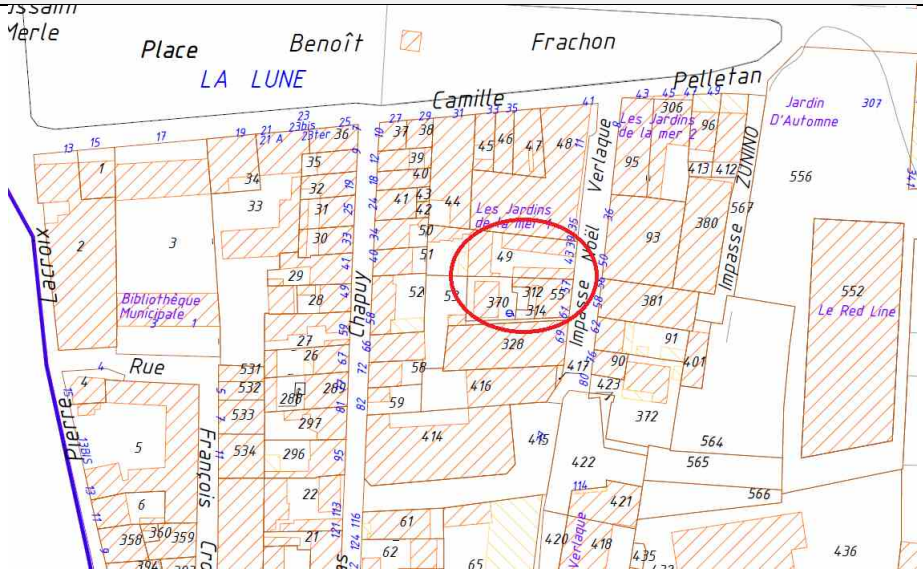


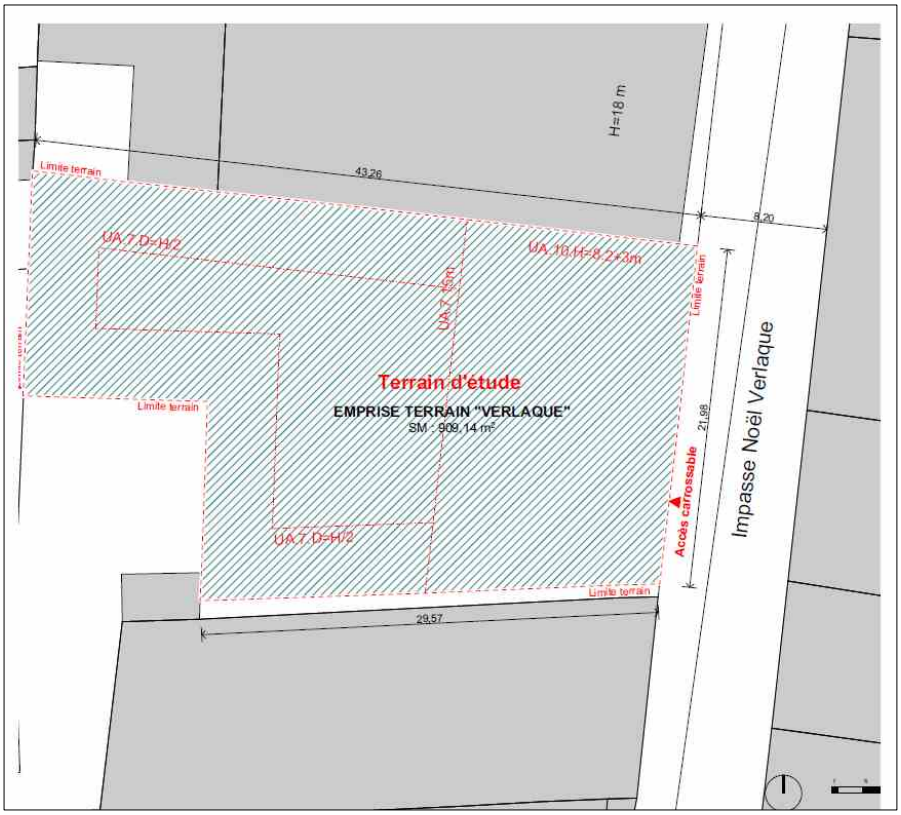


DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A12 – Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

Impasse Verlaque AP 49,55,312,370 et 314





Emprise de la contrepartie (Source : étude de capacité réalisée par Foncière Logement)

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ANNEXE B

Contreparties en faveur du groupe Action Logement

(Des apports en faveur de la mixité)

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

B1 – Description des contreparties foncières pour foncière logement (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maitres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : **1032** m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de **1** terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site proposé
Adresse	43 et 57 Impasse Noël Verlaque
Nom du QPV	Centre-ville régional
Propriétaires du terrain avant cession	EPF / MTPM
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Bâti à démolir
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession du terrain
Surface du terrain (m²)	910 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	1032 m²
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	Environ 13 logements
Date prévisionnelle de transfert de propriété	4ème trimestre 2022
Références cadastrales	AP 49,55,312,370 et 314
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels / collectifs *	Collectifs
Viabilisation du terrain	Terrain viabilisé
Autres informations et contraintes spécifiques.	Pas de contrainte spécifique. Maîtrise foncière EPF en cours

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, …) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

1. **Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.**

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2. **Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.**

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3. **Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.**

4. **Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.**

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- Un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc…
- Le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour action logement services (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **41 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à 32 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent comme suit :

- **Pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant**, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
  - 11.9 % du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 8 droits ;
  - 17,2 % du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement, soit 5 droits ;

  Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

- **En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant**, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €/log	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €/log
2 - Métropole de Toulon	10.4% soit 10 droits	20.7% soit 6 droits	38,5% soit 12 droits	Sans objet

Le volume global de droits de réservation se répartit entre organismes de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
UNICIL	18 droits
Toulon Habitat Méditerranée	11 droits
LOGIREM	12 droits

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :

A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors QPV, 18 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont 8 droits aux premières mises en location).
Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 8 droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée* :

Nom des opérations	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de LLS	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Localisation de la commune	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé du bailleur
Construction de 15 logements - GASQUET	Toulon Habitat Méditerranée	Type II Type III Type IV	2023 - 2025	15	4	11	Toulon	2
Construction neuve 5 PLUS 21 PLAI Le mûrier	Toulon Habitat Méditerranée	Type II Type III Type IV	2022 - 2024	26	21	5	La Seyne	3
Coton - Rue François Vilon, La Seyne-sur-Mer, CN, Hors QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III Type IV Type V	2022-2024	26	16	10	La Seyne	3
				67	41	26		Logements à réserver Action Logement Services : 8

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).
** Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV

Au total, 11 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (dont 5 droits aux premières mises en location).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 5 droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée* :

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de LLS	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé de bailleur	Typologies de logements visées
Rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III Type IV	Non déterminé	9	6	3	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II Type III	Non déterminé	9	6	3	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type III	Non déterminé	6	4	2	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II	Non déterminé	3	2	1	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	SA HLM UNICIL	Type II	Non déterminé	2	2	0	Logement à réserver Action Logement Services : 1	Non déterminée
				29	20	9	Logement à réserver Action Logement Services : 5	

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).
** Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV

SANS OBJET

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV

Au total, 12 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 12 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement (dont 0 droits aux premières mises en location),

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

C - Dispositions communes

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

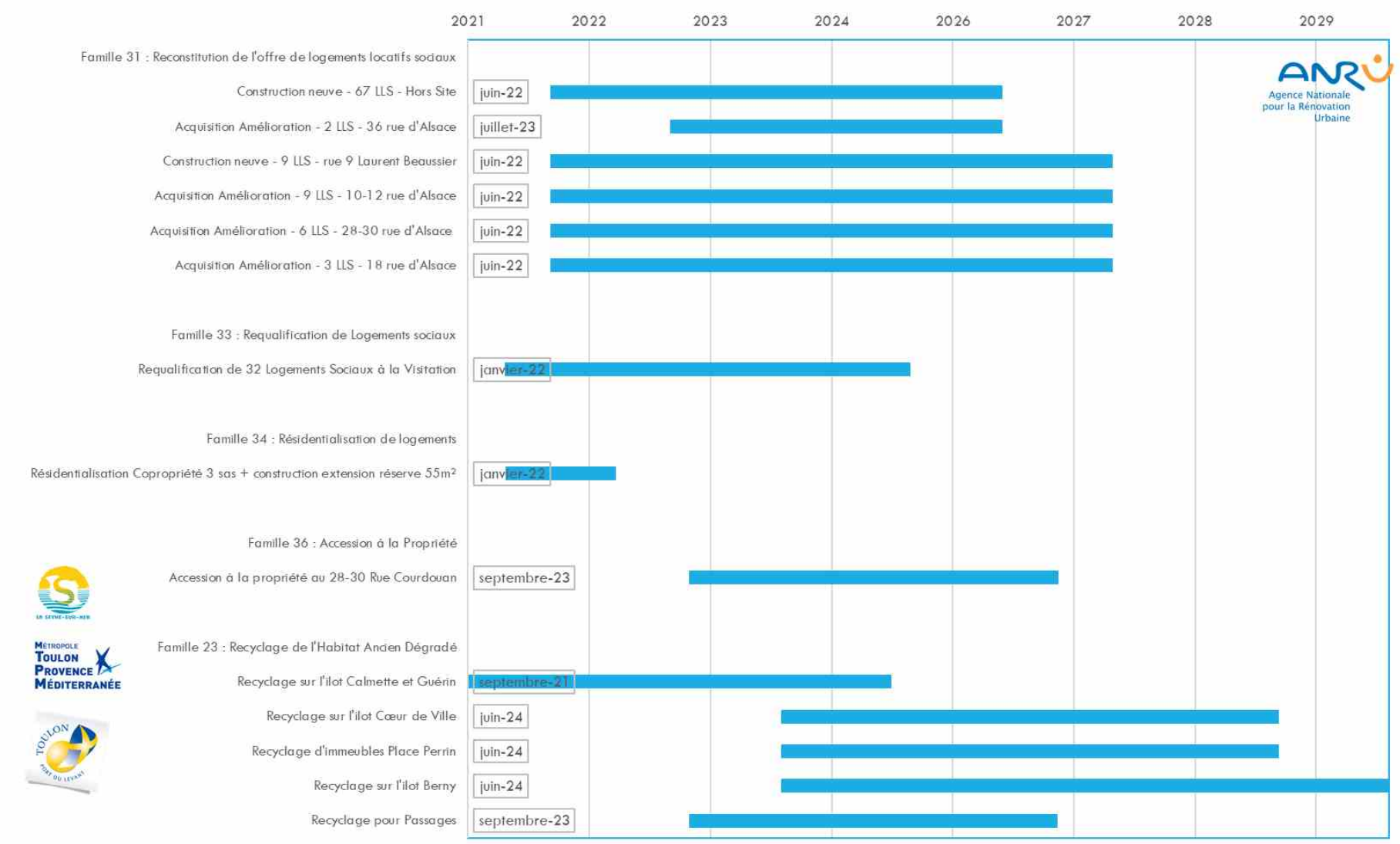
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ANNEXE C

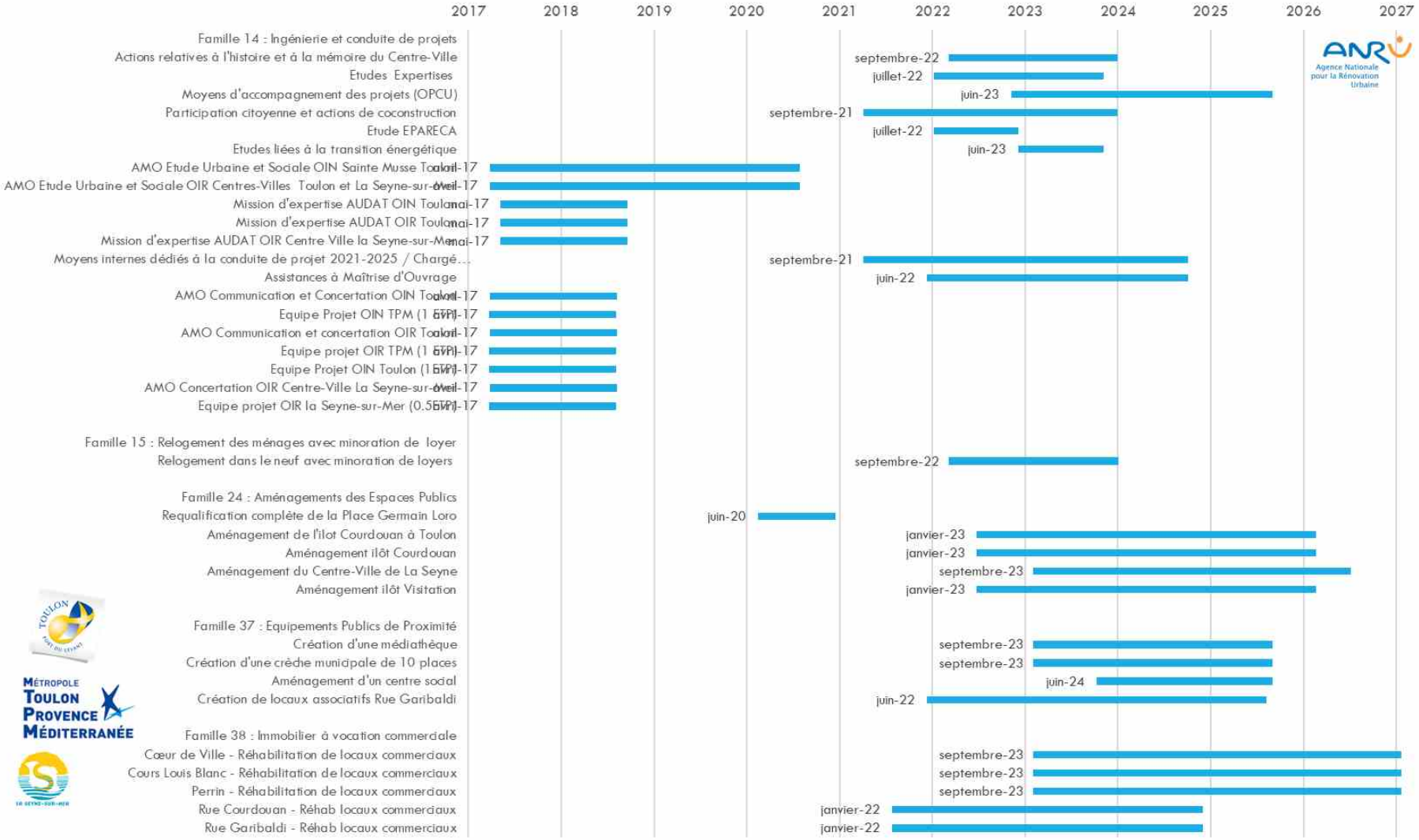
Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

C1 - Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel)



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ANNEXE D

Convention spécifique ou charte concourant à la réalisation du projet

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

D1 – Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévues à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-8 du CCH

Le Comité de pilotage de la Conférence Intercommunal du Logement réuni le 12 décembre 2019 a validé les orientations ci-après. Il est précisé que ces orientations feront l'objet d'un travail de précision ultérieure avec l'ensemble des partenaires au cours du premier semestre 2020 pour une présentation finale des différents documents en Juin 2020.

1. Les orientations

Afin de répondre à un objectif de lisibilité émise en séance de travail, une nouvelle organisation des orientations est proposée sous 3 axes majeurs.

AXE 1. Piloter et observer la politique d'attribution

Constat : La politique de l'habitat d'un EPCI repose sur des documents cadres qui définissent la stratégie d'un territoire. Pour la Métropole, ces documents sont aujourd'hui échus. De plus, la Métropole compte des quartiers rentant dans le périmètre des programmes NPNRU, ce qui nécessite un accord commun sur la politique de relogement des ménages concernés. Enfin, la définition d'une stratégie territoriale commune pour le territoire de la Métropole devra faire l'objet d'un suivi afin de mesurer son impact. La Métropole dispose d'un observatoire de l'habitat, déjà compétent sur les attributions, qu'il conviendra de renforcer.

Orientation 1. Définir la stratégie métropolitaine de la politique d'attribution de MTPM par une délibération métropolitaine à venir prenant en compte les obligations réglementaires relatives aux attributions :

- Au moins 25% des attributions, hors QPV, doivent être réalisées en faveur des ménages les plus pauvres dont les ressources correspondent au 1er quartile
- Au moins 25% des attributions doivent être réalisées en faveur des ménages prioritaires au sens de l'article L441.1 du code de la construction et de l'habitation, dont les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable
- Au moins 50% des attributions réalisées en QPV doivent être réalisées en faveur des ménages des quartiles 2 et suivants
- Prise en compte des orientations du PDALHPD, concernant notamment l'accès au logement des ménages hébergés ou logés temporairement dans une structure

Orientation 5. Définir la stratégie de relogement pour les programmes NPNRU par l'élaboration d'une charte intercommunale

Orientation 8. Mieux observer les attributions sur le territoire en complétant le volet attribution de l'observatoire par des indicateurs à construire

Orientation 10. Définir un socle commun minimal partagé pour l'étude des dossiers dans le cadre de l'attribution des logements par la rédaction d'une charte intercommunale non réglementaire

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

AXE 2. Favoriser l'attribution d'un logement adapté

Constat : Parmi les demandeurs de logement social, certains ménages nécessitent l'attribution d'un logement adapté à leur situation particulière. Ainsi, un quart des demandeurs de logement social correspond à une demande de mutation sur le territoire métropolitain, ce qui constitue une caractéristique de ce territoire par rapport aux autres territoires du département.

Certaines demandes tendent à répondre à une inadaptation du logement par rapport à la situation du ménage : composition familiale, perte d'autonomie (handicap/vieillissement) ou situation financière. Cette inadaptation entre le logement occupé et la situation financière du ménage et nécessitant une aide du FSL maintien est également observée dans le parc privé. Parmi ces ménages certains sollicitent de manière récurrente ce dispositif.

Par ailleurs, certains ménages composés d'une seule personne ne peuvent se voir attribuer un logement social de type 2, le taux d'effort étant trop élevé.

Enfin, certains ménages nécessitent, pour accéder et se maintenir dans leur logement, de bénéficier d'un accompagnement dans le parc public ou dans le parc privé qui doit constituer une offre sociale complémentaire aux logements sociaux.

Orientation 2. Prioriser l'accès au logement social pour les ménages faisant l'objet d'une demande de FSL maintien récurent pour le même logement du parc privé

Il conviendra de déterminer la récurrence afin d'identifier les ménages concernés. Les process et les indicateurs de suivi devront également être définis.

Orientation 4. Favoriser les mutations pour les motifs suivant :

- Sur-occupation T2
- Inadaptation du logement pour les ménages en perte d'autonomie (handicap/vieillissement)
- Favoriser le parcours résidentiel pour les ménages en QPV
- Sous-occupation
- Taux d'effort trop important

Il conviendra de déterminer les conditions d'identification des ménages concernés. Les process et les indicateurs de suivi devront également être définis.

Orientation 9. Flécher les attributions sur les T1bis pour les jeunes de moins de 30 ans sans bail en nom propre (hors étudiants et en alternance) et pour les personnes âgées de 60 à 65 ans e disposant de ressources inférieures au seuil déterminé

Le seuil sera déterminé en fonction du taux d'effort excluant les personnes seules du parc social (T2). Il conviendra de déterminer les conditions d'identification des ménages concernés. Les process et les indicateurs de suivi devront également être définis.

Orientation 11 et 12. Favoriser le développement de la sous-location :

- **Via l'IML dans le parc privé en poursuivant le travail d'animation avec le réseau associatif**
- **Dans le parc public via la sous-location et l'accompagnement**

Le besoin en IML, dans le parc privé, doit être défini afin de fixer collectivement un objectif. Les différentes mesures d'accompagnement mobilisables par les bailleurs sur le territoire devront également être répertoriées.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

AXE 3. S'engager à réduire les délais d'attente pour l'attribution d'un logement social

Constat : Le délai moyen d'obtention d'un logement social est de 23 mois sur la Métropole. Celui-ci regroupe des écarts importants avec 49% d'attributions en faveur de demandeurs dont l'ancienneté est inférieure à un an et 211 ménages dont l'ancienneté de la demande de logement social est égale ou supérieure à 10 ans.

La métropole compte également un stock de 203 ménages prioritaires et urgents restant à reloger pour lesquels le délai légal de relogement est fixé à 6 mois.

Orientation 3. Résorber le stock des demandes de logement social des ménages prioritaires et urgents au titre du DALO

Il conviendra de déterminer la part des attributions annuelles à réserver aux ménages PU DALO au titre du flux et du stock.

Orientation 6. Traiter les demandes de logement social de 10 ans et plus.

Il conviendra d'analyser les demandes de plus de 10 ans et déterminer la part des attributions à réserver à ces demandes auprès des réservataires et des bailleurs.

Orientation 7. Traiter prioritairement les demandes de logement social dont l'ancienneté est supérieure à un an

Sont exclues les demandes de ménages DALO, sortant d'une structure d'hébergement ou de logement adapté ou en bail glissant.

2. Les publics prioritaires

Publics prioritaires définis par la réglementation (L 441-1 du CCH)

- DALO
- Handicap
- Sortants d'appartements de coordination thérapeutique
- Difficultés particulières de logement, insertion
- Hébergés par des tiers
- Habitat indigne
- Violences conjugales
- Sortant de prostitution/réseau de traite
- Expulsés sans relogement
- Dépourvus de logement
- Enfant mineur en sur occupation et logement indécent
- Reprise d'une activité après une période de chômage de longue durée
- Sortants d'une structure d'hébergement temporaire et de logement de transition

Publics prioritaires pour MTPM

- DALO
- Sortant d'un dispositif d'hébergement ou de logement de transition
- Handicap et perte d'autonomie
- Relogement NPNRU
- Mutations ciblées dans l'orientation n°4
- Demandes issues du parc privé relevant du FSL maintien récurant ou exposé à une situation d'habitat nécessitant un relogement suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité
- Ménage ayant une demande de logement social de 10 ans ou plus non proposé en rang 1
- Ménage en mutation professionnelle
- Jeunes de moins de 25 ans

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

D2 – Convention spécifique relative au projet de gestion

Sans objet

D3 – Charte de la concertation

Sans objet

D4 – Description des secteurs d'intervention en termes de recyclage, d'habitat, et de commerces.

Secteur 1 : îlot Calmette et Guérin

Situation : îlot situé à proximité du cœur de ville, du cours Louis Blanc et des principaux équipements du centre-ville, il est prioritaire pour la ville de La Seyne-sur-Mer car il possède des potentialités de mise en valeur d'espaces de grande qualité susceptibles d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville,

Objectifs et partis d'aménagement : les objectifs majeurs sont :

- Le désenclavement de parcelles non desservies et le dégagement de la circulation traversant le centre d'ouest en est par la création d'une voie de contournement du secteur de la rue d'Alsace via les quartiers sud, tout en réalisant la valorisation paysagère d'un espace public conquis sur des jardins, ;
- L'accès public aux espaces naturels du lieu afin d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville et de ses usagers avec la conservation d'une coulée verte majeure.
- Le traitement du bâti insalubre de la rue d'Alsace en réalisant des logements sociaux de qualité dans du bâti historique
- Améliorer l'attractivité du cœur du centre-ville par l'implantation d'un équipement qualifiant, attractif et fédérateur : une médiathèque en centre-ville

-

Intervention sur l'habitat insalubre de la rue d'Alsace **:**

L'opération globale sur l'ilot, à l'issue d'une maitrise foncière communale permettra de reconstituer des logements à caractère social qui seront mobilisés pour le relogement à effectuer suite aux interventions ANRU sur les autres ilots :

- **Production de 29 logements locatifs sociaux (20 e**n acquisition-amélioration, 9 en construction neuve) donnant sur des jardins de ville en rez-de-chaussée ;
- Ces logements intégrés au bâti historique permettront la mise en valeur du patrimoine architectural, plus particulièrement l'ancienne école sainte Thérèse qui possède une façade en pierre taillée très ouvragée.

Intervention sur les espaces publics **:**

- Création d'une voie dont la conception devra préserver l'ambiance des lieux dans une démarche de développement durable (voir ci-après) permettant de relier ce secteur à la rue Jacques Laurent via la rue Isnard en allégeant la circulation de la rue d'Alsace ;
- Création de deux passages dans la rue d'Alsace, aménagement d'une cour urbaine, des espaces verts et jeux d'enfants seront également proposés

Le projet comporte la réalisation des infrastructures de voiries privilégiant le traitement naturel à caractère non routier et des aménagements paysagers (matériaux naturels, végétalisation importante). Le ralentissement de la circulation sera assuré par un plateau traversant central

Il est complété par la réalisation des réseaux dont le pluvial. Le projet dans son ensemble préserve la nappe phréatique qui affleure. Cette zone est, en effet, sensible aux inondations. Le projet permettra donc d'atténuer le risque d'inondation des RDC de la rue d'Alsace et conservera les puits existants en maintenant une coulée verte pour favoriser l'absorption naturelle,

- Un mobilier urbain qualitatif en matériaux naturel vient compléter le projet pour garder un caractère paysager fort.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- L'ensemble des clôtures mitoyennes des jardins privés sera traité en murs bahut de pierre surmontés de grilles homogènes doublées de végétation.

Intervention foncière :

La maitrise foncière est quasi-totale ; seul un terrain reste à acquérir.

Intervention en matière d'équipements publics : implantation de nouveaux équipements qualifiants

- **Une médiathèque** : réhabilitation et transformation de l'ex-crèche Josette-Vincent (bâtiment caractéristique des années 50) en médiathèque de centre-ville à destination du public prioritaire du QPV mais aussi fortement adaptée au jeune public qui fréquente le quartier : 3500 jeunes scolaires dans le secteur. Il s'agit d'un équipement fédérateur et attractif. Il permettra l'intervention dans les écoles, collèges, lycées…l'accès aux nouvelles technologies et à plus de 25 000 ouvrages ;
-
- Un accueil "petite enfance à l'échelle des besoins du QPV : la crèche Josette-Vincent ayant été délocalisée au quartier Pont de Fabre dans une ancienne école maternelle, des solutions d'accueil petite enfance adaptées au public QPV sont proposées pour le centre-ville pour maintenir un équipement de proximité estimé sur la base de la demande actuelle et à venir :
    - L'extension d'une **halte-garderie** associative existante (la Mouffleterie) : 5 places,
    - 10 places de **crèche municipale** dans l'enceinte de l'ilot Calmette (120m²),
    - L'aide à la création d'un**e micro-crèche** associative (hors financement ANRU 9 places, local de 80m²).

Secteur 2 : îlot Berny

Situation : localisation stratégique de l'îlot car situé dans le QPV à proximité du port et des futures dynamiques commerciales. Cet îlot est composé d'immeubles dont la plupart sont en mauvais état. Les rez-de-chaussée commerciaux étant pour la plupart vacants.

Objectifs et partis d'aménagement : le recyclage des surfaces existantes (curetage des parcelles en conservant les façades et structures anciennes et historiques) permettra la création de logements de qualité donnant au sud sur des jardins de cœur d'ilot avec :

- Création d'un passage via la courée urbaine puis en RDC du bâtiment à l'alignement sur Berny ;
- Recyclage de 36 logements (conservation des façades) pour recréer des logements de qualité apportant un nouveau confort aux habitants du centre-ville (ascenseurs, logements en rez-de-jardin, etc.), tout en maintenant une double ambiance : urbaine sur Berny (bâti à l'alignement en R+2+attique), et villageoise sur la rue Louis Blanqui en recréant une courée urbaine et un bâti type maison de ville donnant sur jardin ;
- 4 commerces réhabilités ;
- **Piétonisation de la voirie ;**
- **21 logements recyclés dans le cadre de l'ANR**U ;
- Des requalifications plus importantes sur les commerces en rez-de-chaussée (réhabilitation de 483 m² de RDC dédiés aux activités). L'implantation d'une activité théâtrale existante est susceptible de se développer et qualifiera le secteur.

Secteur 3 : îlot Cœur de Ville

Situation : îlot stratégique situé en cœur de ville, dans le QPV, au cœur du secteur commerçant et à l'interface entre le Port et le Cours Louis Blanc. Plusieurs immeubles apparaissent en mauvais état, avec présomption d'indécence.

Objectifs et partis d'aménagement : création d'un cœur d'îlot piéton s'appuyant sur les cellules commerciales en rez-de-chaussée. Cet ilot est constitué d'un bâti historique : une majorité de l'ilot sera à terme, réhabilité avec l'outil opérationnel que constitue l'ORI l'objectif étant de retrouver des logements lumineux de qualité en étage. L'intervention lourde de recyclage par démolition-reconstruction

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

à l'intérieur des murs, au titre de l'ANRU a été limité à 3 parcelles angle rue Laganne / rue Michelon avec un curetage proposé rue Michelon, tout en conservant la façade, afin de créer une courée intérieure.

Cette opération permet de retrouver un cœur d'îlot piéton au cœur de la dynamique marchande imaginée dans le cadre du Plan guide. Elle va permettre de rénover de nouvelles surfaces habitables mais également des surfaces commerciales de grande dimension aujourd'hui inexistantes en hyper centre et inscrites à l'acquisition dans le volet d'intervention commerciale.

Cet îlot représente une opportunité de création de logements de qualité à proximité immédiate du port : 8 logements recyclés au titre de Cœur de ville, avec une performance énergétique importante en vue d'atteindre l'étiquette C en matière de catégorie énergétique ou un gain énergétique supérieur à 35% après travaux de réhabilitation et dans certains cas, dans la mesure du possible, un gain énergétique supérieur en visant le niveau BBC rénovation ; ceci afin d'attirer un nouveau public dans le cœur de ville et accompagner la transition énergétique ~~;~~

Le projet prévoit également la création de rez-de-chaussée commerciaux neufs au cœur du centre-ville pour ces trois parcelles.

Secteur 4 : îlot secteur Perrin :

Situation : îlot situé en cœur de ville dans le QPV à proximité du cœur marchand et du parvis de l'Eglise. Il est concerné par la question des commerces en rez-de-chaussée et des logements vétustes.

Objectifs et partis d'aménagement : renforcer sa qualité d'espace public sur la place Perrin avec une vocation culturelle et artistique (création d'une estrade, et de gradins notamment) ainsi que pour les locaux de pied d'immeuble :

- Pas de nouvelles constructions sur l'emprise de la place,
- **37 logements existants sont concernés par une interv**ention ANRU,
- 2 locaux sont conservés pour des activités liées à la culture et l'art.

Secteur Hors ANRU :

Îlot Denfert-Rochereau

Situation : îlot hors NPNRU mais dont la position est stratégique car situé à l'interface du cœur de ville et du quartier résidentiel à l'Ouest. Cinq sous-îlots le divisent, laissant apparaître des situations différentes en termes de bâti. En effet, certains sous-îlots sont en très mauvais état, avec des problématiques d'insalubrité et de vacance. Cet ilot concentre le nombre le plus important de signalements du bureau d'hygiène.

Objectifs et partis d'aménagement : priorité donnée à la réhabilitation du bâti dans l'objectif de remettre sur le marché des logements de qualité.

- Réhabilitation de logements,
- Travaux d'office sur les bâtis insalubres ou dispositifs coercitifs auprès des propriétaires.

Îlot Chapuy

Situation : îlot hors NPNRU, hors QPV, situé au cœur du quartier Garibaldi-La Lune, à l'interface entre le centre-ville et les nouveaux quartiers en développement à l'Est (Ateliers Mécaniques, Porte Marine…). Inscrit dans le périmètre OPAH, il a été repéré 16 immeubles en mauvais ou très mauvais état pour lesquels les services de la ville et l'ARS engagent des procédures coercitives (péril/insalubrité).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

D4b : Fiches descriptives des ilots prioritaires

	Ilot Berny
Maître d'ouvrage : **MTPM / Concessionnaire** **Livraison :** **2026**	**Partie Nord de l'ilot : Contexte** La partie Nord de l'ilot Berny, très proche du port, présente un état du bâti hétérogène de part et d'autre d'une rue étroite dont la vocation sera d'être piétonnisée pour supprimer les nuisances sur l'habitat. Ce secteur se verra apaisé et mis en valeur en lien avec la requalification de la place Perrin, secteur emblématique à enjeux se trouvant à proximité. L'intervention se concentre sur les immeubles en mauvais état, en nombre peu importants mais bien identifiés.
Principes urbains	La trame des constructions, étroite et longue, invite à trouver un curetage afin d'améliorer la qualité des logements. Les dimensions néanmoins réduites de l'îlot ne permettent pas une transformation lourde de sa morphologie sans nuire à l'ossature urbaine qui est qualitative. Un cheminement vers la Place PERRIN permettrait d'améliorer les liaisons entre les ilots. Les RDC des constructions, en majorité dédiés aux commerces ou aux activités appellent également une requalification importante. La présence d'un équipement culturel existant (théâtre), qui pourra être redéployé sur des rez-de-chaussée adjacents, constitue un lieu de cohésion qui pourrait trouver un accès depuis la place Perrin et assurerait le lien avec ladite place.
Etat du bâti	**Niveau de dégradation du bâti** L'ensemble des parcelles repérées pour une intervention dans le cadre de l'ANRU ont été qualifiées par l'étude d'URBANIS (2018) comme très dégradées sur la base d'une analyse de dégradation générale, dégradation des parties communes, des ouvrants, de la précarité énergétique. Proposition d'intervention au titre de l'ANRU, à titre prévisionnel : • Nb logements démolis (conservation de la structure) : 21 dont 4 vacants • Nb de logements projetés : 15 • Façade nord : commerces • Façade sud : activités / annexes logements • **Public cible :** Familles/jeunes actifs du centre-ville souhaitant investir et retrouver un niveau de confort supérieur aux logements existants (ascenseurs, logements qualitatifs…) et également être au cœur d'une nouvelle programmation (équipements, commerces, espaces publics…) • **Prix cible :** prix maitrisé (inférieur au marché actuel) permettant une accession facilitée : 2900€ en accession sociale • **Stationnement :** stationnement dédié à l'îlot peut être envisagé à proximité (sur Martini par exemple)
Contexte	**Partie Sud de l'Ilot : Contexte** La partie Sud de l'îlot est composé d'immeubles alignés sur rue et présentant des façades arrière sur jardin. Les nuisances de la voie ont entrainé une dégradation importante du bâti qui n'est plus attractif malgré une configuration intéressante. Il convient de réaliser une restructuration lourde pour création de logements de qualité donnant sur jardin. Une partie du site est composée de constructions ayant un intérêt historique ; les façades, les éléments architecturaux singuliers, devront être préservés en particulier pour les parcelles 1494 et 0573.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Principes Urbains

Démolition des structures internes en conservant les murs des immeubles pour création de logements de qualité.
Création d'un passage vers la rue Blanqui, grâce à la démolition d'une parcelle, qui permettra par ailleurs d'aérer et d'éclairer celle-ci.
L'intervention conséquente proposée permet de créer des logements remis à neufs de qualité apportant un nouveau confort aux habitants du centre-ville (ascenseurs, logements en rez-de-jardin…), tout en maintenant une double ambiance : urbaine sur Berny (bâti à l'alignement en R+2+attique), et villageoise sur la rue Louis Blanqui en retrouvant des jardins au sud d'arrière-plan. Les courées et traverses piétonnes devront rechercher le juste équilibre entre ouverture au public et préservation de l'intimité des logements
Curetages des jardins au sud, restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades avec création de logements traversant, création d'une liaison avec la rue Blanqui (trouée visuelle vers le port, relogements des occupants (33 logements), accession libre ou maitrisée pour favoriser la mixité sociale.

Intervention projetée

Restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades, création d'une liaison avec la place Perrin, relogements des occupants (17 logements), accession libre pour favoriser la mixité sociale.

Proposition d'intervention au titre de l'ANRU : à titre prévisionnel

- **Nombre logements démolis :** 36 logements dont 3 vacants
- Nombre de logements projetés : 16 logements
- Destination des RDC
  - Façade nord : activités
- Façade sud : logements en rez de jardin ou activités
- **Public cible :** Familles/jeunes actifs du centre-ville souhaitant investir et retrouver un niveau de confort supérieur aux logements existants (ascenseurs, logements qualitatifs…) et également être au cœur d'une nouvelle programmation (équipements, commerces, espaces publics…)
- **Prix cible :** accession libre (au prix du marché actuel) permettant une accession libre : 3200 €/m² (logements remis à neuf)
- **Stationnement :** stationnement dédié à l'îlot peut être envisagé sur un autre site (Martini par exemple)

Mobilisation du foncier Ilot Berny

Parcelle (AM)	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements démolis	Nb Logements démolis occupés	Nb Logements démolis vacants	SDP Existants Logements m²	SDP Existants Locaux et autres m²	SDP Existante m²	SDP Projetés Logements m²	SDP Projetés Locaux et autres m²	SDP Projet m²
475; 476; 479; 480; 481; 482; 468; 469; 573;575;576; 577; 578;583;584;585; 586; 1494; 1495;	14	57	50	7	2230 m²	734 m²	2964 m²	2214 m²	674 m²	2888 m²

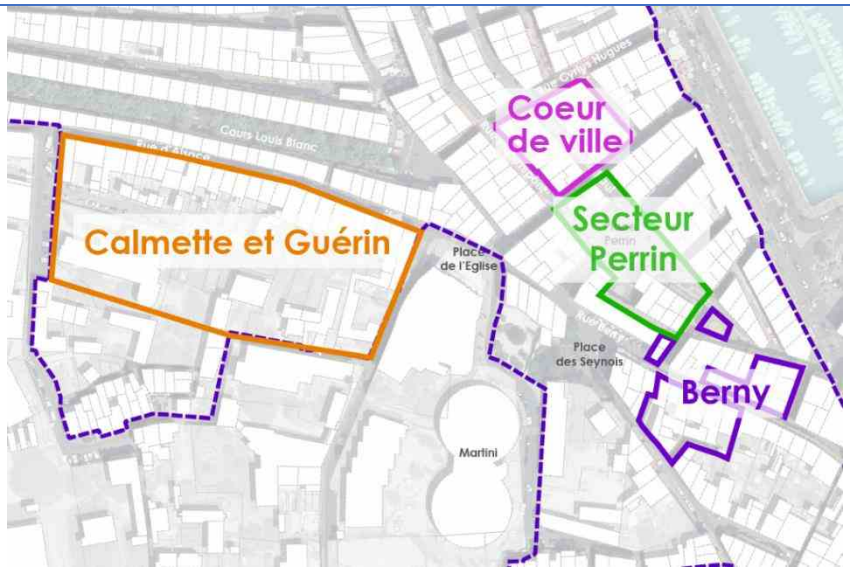
Plan de financement

Montant HT	Valorisations foncières	Base de financement ANRU	Taux ANRU	Subventions ANRU
7 946 184,20 €	431 479,00 €	7 514 705,20 €	49,58%	3 725 944,59 €

Calendrier de réalisation



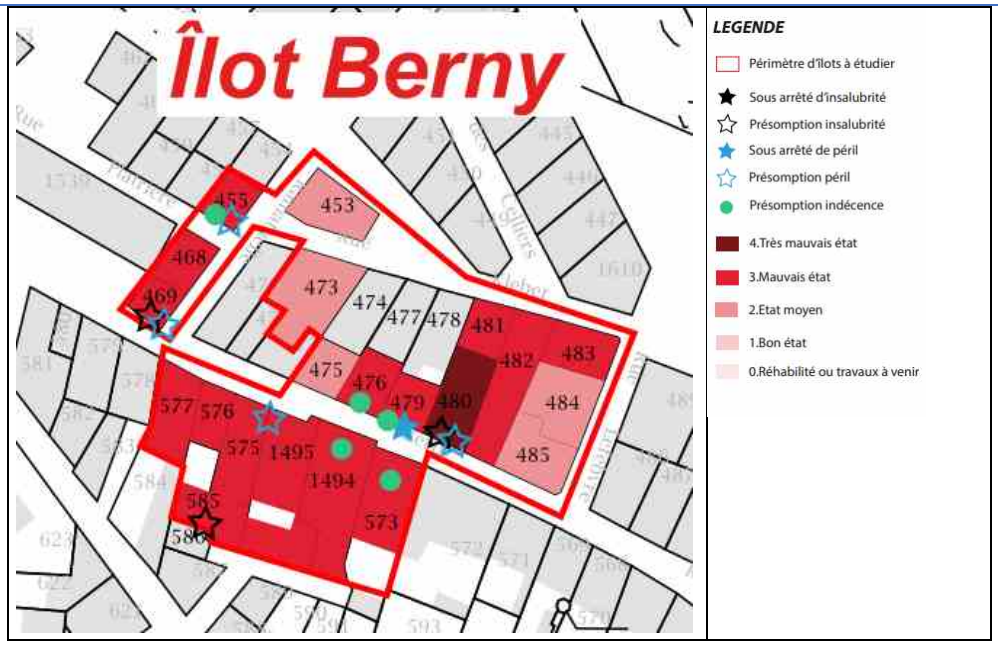
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Plan de situation	
Etat des lieux / images	  
Plan projet	 
Plan précis des parcelles ANRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



Etat du bâti



source étude pré opérationnelle d'OPAH 2018/2019

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Maître d'ouvrage : MTPM / Concessionnaire **Livraison :** Fin 2024	**Ilot Calmette et Guérin** **Contexte :** Cet ilot s'inscrit dans une intervention globale qui comporte : • La création d'une voie de désenclavement • La création d'un équipement phare du projet NPNRU (une médiathèque) et d'un accueil petite enfance • La réalisation de logements sociaux **Principes Urbains :** • Réhabiliter un ilot présentant des immeubles en grande vétusté et offrir des produits logements sociaux de qualité pour les relogements dans le cadre des interventions ANRU • Redynamiser le centre-ville en requalifiant l'habitat dégradé et en mettant en valeur un site verdoyant autour d'un équipement attractif qui fera levier sur la réhabilitation du bâti privé alentour, • Désenclaver des parcelles et mettre en valeur le bâti patrimonial (ancienne école Ste Thérèse, maisons anciennes) • Créer des opportunités en centre-ville de relogements des ménages, relevant du logement social en créant en acquisition -amélioration 29 logements sociaux dans du foncier maîtrisé par la commune • Faire levier sur la réhabilitation des immeubles de la rue d'Alsace, d'une façon globale
Etat du bâti	**Niveau de dégradation du bâti** Les parcelles repérées pour une intervention dans le cadre de l'ANRU pour création de logements sociaux (n°18,28/30,36 rue d'Alsace) sont en état très dégradées, non habitables et menaçant ruine (n° 18). Le bâti de l'ancienne école sainte Thérèse (n°10/12) est dégradé avec des structures saines, la partie d'annexes donnant rue Beaussier et Jacques Laurent est très vétuste, sans intérêt architectural et prévu à la démolition. Un logement rue Beaussier, en très mauvais état est également prévu à la démolition.
Intervention projetée (en matière d'habitat)	Restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades en acquisition -amélioration, ainsi qu'une construction neuve de 9 logements. Réalisation de deux passages en rez de chaussée. Création de logements sociaux PLUS et PLAI qui serviront au relogement des ilots prévus à la restructuration dans le cadre de l'ANRU. Pas de relogements à prévoir (immeubles libres d'occupation).
Propositions d'intervention	• Aménagements urbains : ○ Création d'une voie de désenclavement et aménagements paysagers ○ Création de passages pour relier l'ilot au cœur de ville ○ Aménagements d'espaces verts autour de la Médiathèque • Equipements : ○ Aménagement d'une médiathèque du quartier « centre-ville » ○ Création d'un accueil « petite enfance » pour les habitants du QPV • Intervention en matière d'habitat : ○ Acquisition /amélioration de 5 immeubles s**oit 29 logements** répartis comme suit : -20 logements sociaux : 9 en acquisition-amélioration dans le bâtiment « Sainte Thérèse », 9 construits en neuf en arrière de la parcelle, Rue Laurent Beaussier. -9 logements sociaux en acquisition -amélioration, dans des bâtiments appartenant à la commune : 10/12,18,28/ 30, 36 Rue d'Alsace. **Public cible :**

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Les habitants du centre-ville et du quartier qui seront amenés à devoir être relogés dans le programme ANRU et souhaitant rester sur le centre-ville

Ces logements sont l'objet de la dérogation au règlement général de l'ANRU pour des reconstitutions de l'offre en logement social dans le périmètre QPV.

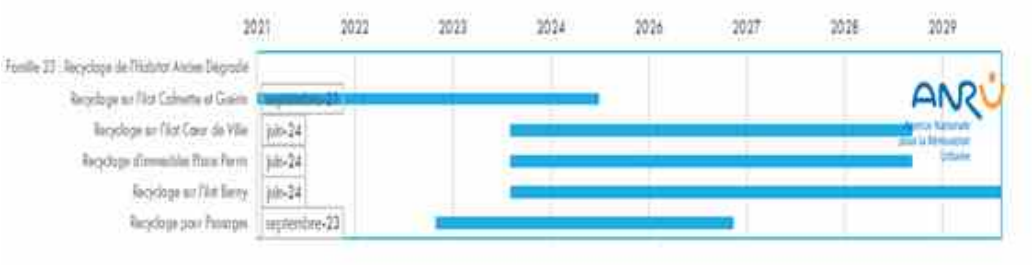
Mobilisation du foncier

Parcelle (AM)	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements existants	Nombre de logements démolis	Nb Logements démolis occupés	m² SDP Existants Logements	m² SDP Existants Locaux et autres	Total SDP Existante m²	m² SDP Projetés Logements	m² SDP Projetés Locaux et autres	Total SDP Projetée m²
1691 ;1688; 1689; 1597; 1598	1	1	1	0	165 m²	250 m²	415 m²	616 m²	0 m²	616 m²
Total général	**1**	**1**	**1**	**0**	**165 m²**	**250 m²**	**415 m²**	**616 m²**	**0 m²**	**616 m²**

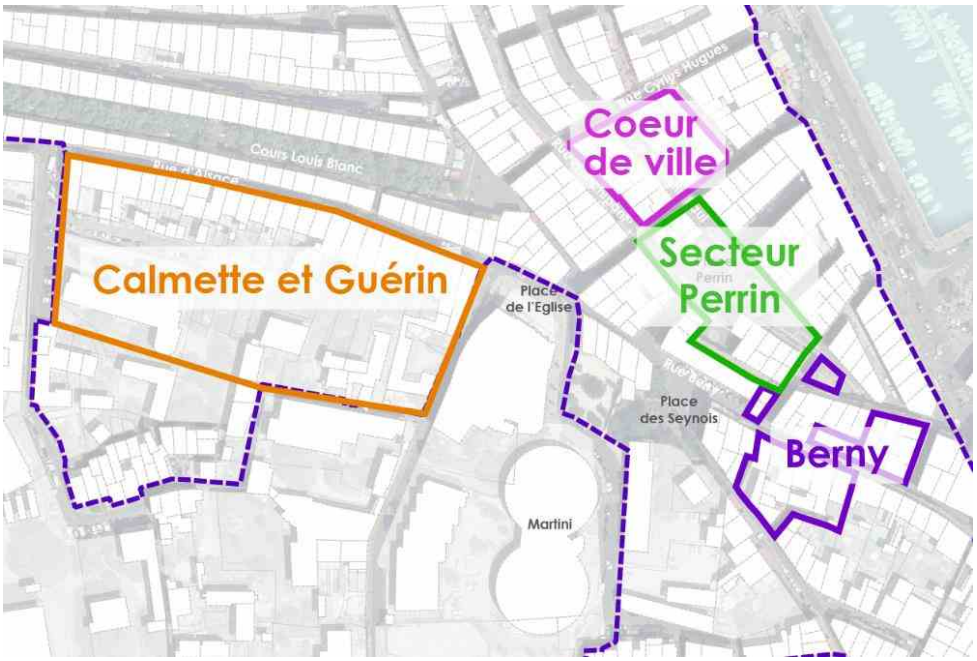
Plan de financement

Montant HT	Valorisations foncières	Base de financement ANRU	Taux ANRU	Subventions ANRU
662 149,80 €	83 160,00 €	578 989,80 €	49,58%	287 074,99 €

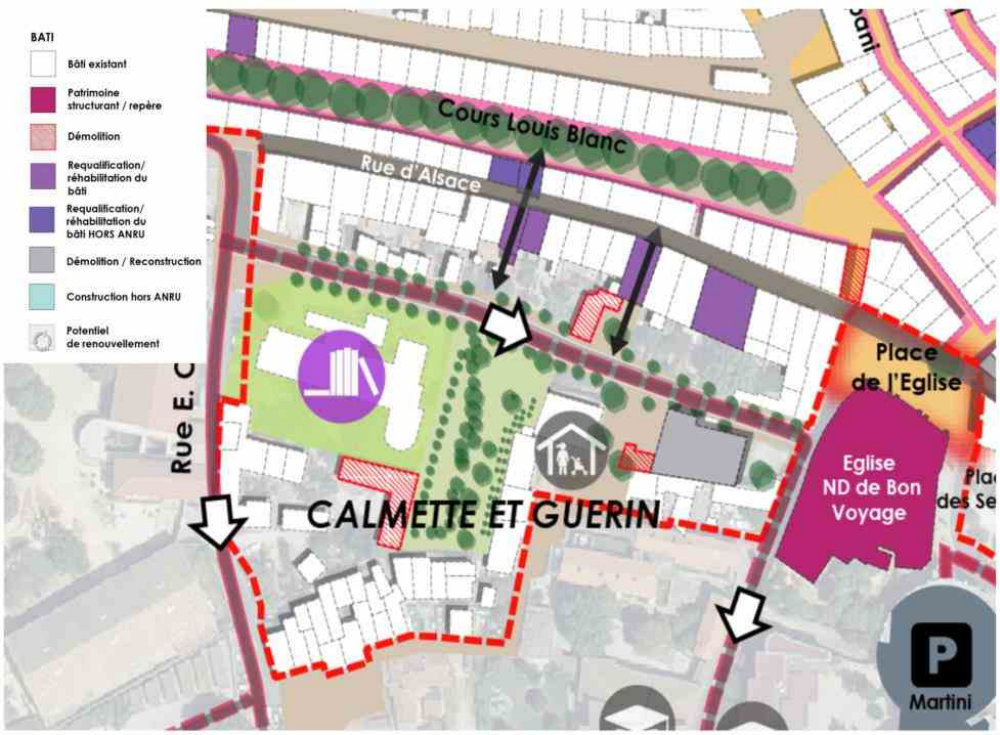
Calendrier de réalisation



Plan de situation



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Etat du bâti	
Plan projet	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Projet au 18 rue d'Alsace	 
Plan précis des parcelles ANRU	Ilot Calmette et Guérin:AM 783,1642,1568,1654,1598,760,1597,763 

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Ilot Calmette et Guérin:AM 783,1642,1568,1654,1598,760,1597,763



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Maître d'ouvrage :
MTPM
Concessionnaire

Livraison :
Fin 2026

Ilot Cœur de Ville

Contexte :

L'ilot Cœur de ville a une situation centrale dans le quartier commerçant du centre-ville en lien direct avec le port. L'objectif à terme est la création d'un cœur d'îlot piéton et la mise en œuvre de dispositifs permettant de retrouver des logements lumineux de qualité susceptibles d'attirer des investisseurs privés.

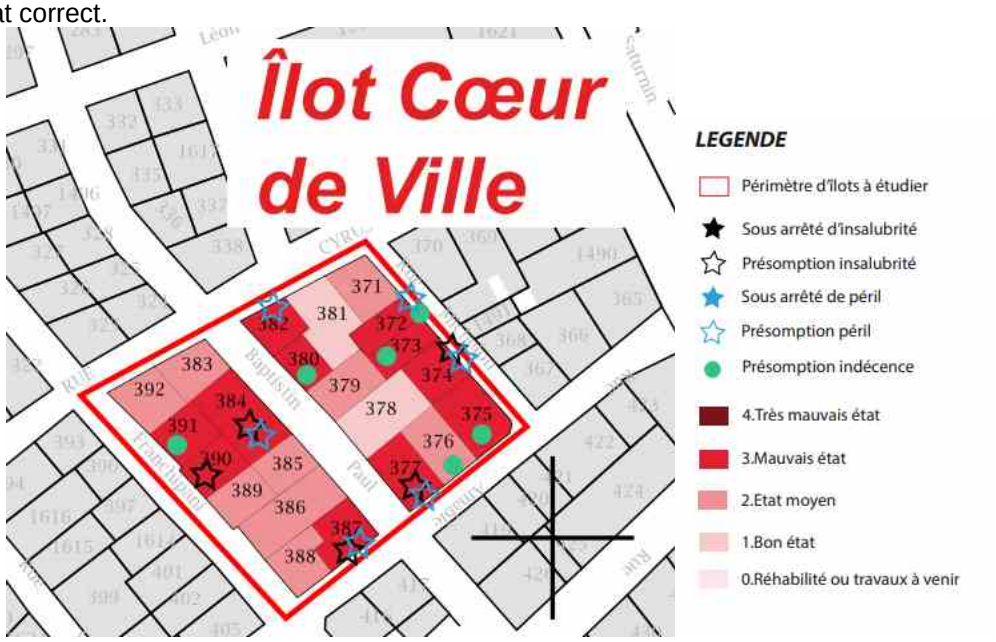
Principes urbains :

Articulé autour de la rue piétonne Cyrus Hugues, cet ilot présente une attractivité pour des investisseurs : sur la partie Nord de l'îlot les opportunités de remembrement sont moins nombreuses, et une partie des constructions ont d'ores et déjà été réhabilitées. Par conséquent, une évolution de l'îlot dans le cadre d'une ORI est envisagée afin de poursuivre la réhabilitation des logements. Par ailleurs, les commerces sur la façade Nord de cet îlot ne présentent pas de dysfonctionnements majeurs en termes de surfaces.
Aussi le choix a été fait de mobiliser majoritairement un dispositif de type ORI et de ne conserver en intervention ANRU que les 3 parcelles le long de la rue Lagane /angle rue Michelon afin de réaliser une intervention plus lourde (tout en maintenant les façades existantes) tant sur les logements que sur les commerces en rez de chaussée. Un curetage éventuel est proposé, tout en conservant la façade, sur la Rue Michelon afin de créer une courée intérieure (curetage indiqué en orange sur le plan masse).
Cette opération s'inscrit en cohérence avec les dispositifs de la restructuration du centre-ville de La Seyne-sur-Mer (OPAH/ORI) et permet de retrouver un cœur d'ilot piéton au cœur de la dynamique marchande imaginée dans le cadre du Plan guide.

L'intervention de l'ANRU sur les parcelles sud va permettre de recréer de nouvelles surfaces habitables rénovées avec d'autres éléments de confort nécessaires pour attirer un nouveau public dans le cœur de ville mais également des surfaces commerciales de grande dimension aujourd'hui peu présentes en hyper centre.

Etat du bâti / niveau dégradation

L'ensemble des parcelles repérées pour une intervention dans le cadre de l'ANRU ont été qualifiées par l'étude d'URBANIS (2018) comme dégradées avec présomption de non décence sur la base d'une analyse de dégradation générale, dégradation des parties communes, des ouvrants, de la précarité énergétique. Structures générales en état correct.



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Intervention projetée

Restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades, création d'un curetage éventuel (parcelle 374)

- Relogement des occupants (7 logements)
- Création de produits d'accession libre pour favoriser la mixité sociale.

Proposition d'intervention au titre de l'ANRU : à titre prévisionnel

- Nombre de logements démolis : 8 logements
- Nombre de logements démolis occupés : 7 logements
- Destination des RDC : commerces et espaces d'expositions culturelles
- Public cible : Offre pour familles venant de l'extérieur souhaitant investir dans le centre-ville et des principaux équipements. Niveau de confort qualitatif à destination des familles (logements qualitatifs et plus grands que ceux existants en centre-ville…)
- Prix cible : accession libre au prix du marché logements neufs

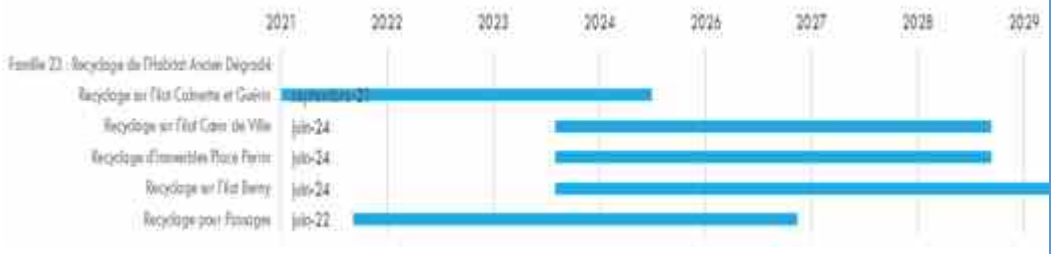
Mobilisation du foncier

Parcelle (AM)	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements démolis	Nb Logements démolis occupés	Nb Logements démolis vacants	SDP Existants Logements m²	SDP Existants Locaux et autres m²	SDP Existante m²	SDP Projetés Logements m²	SDP Projetés Locaux et autres m²	SDP Projetée m²
373;374;375;377	4	8	7	1	264 m²	101 m²	365 m²	264 m²	101 m²	365 m²

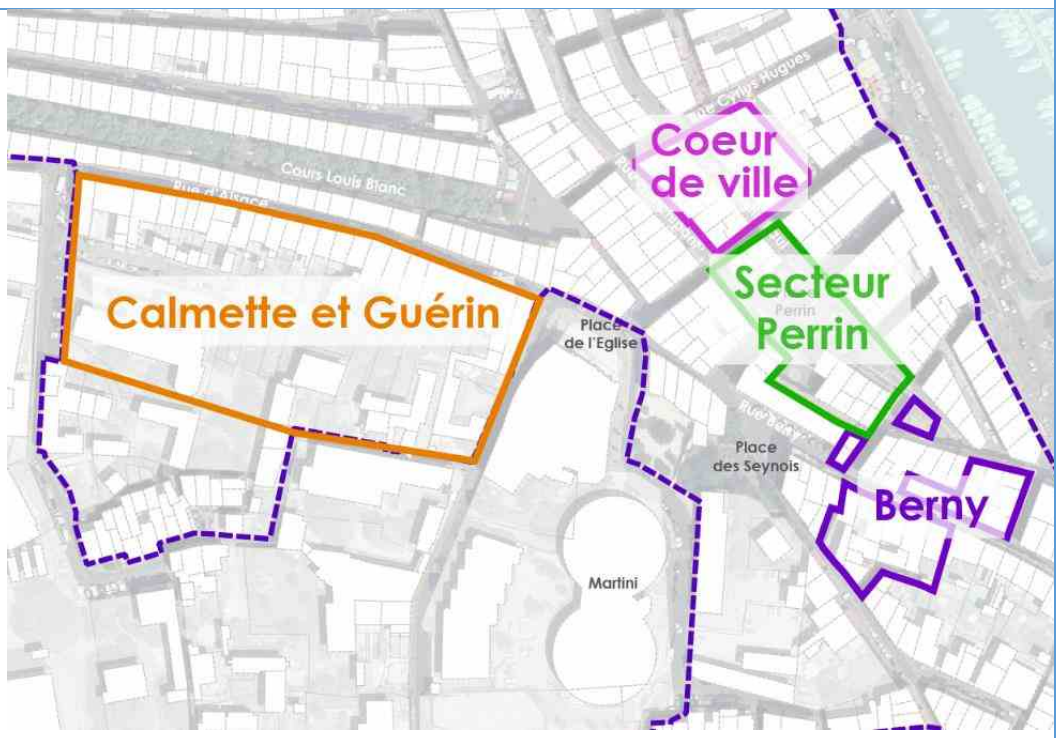
Plan de financement

Montant HT	Valorisations foncières	Base de financement ANRU	Taux ANRU	Subventions ANRU
1 114 740,12 €	66 065,00 €	1 048 675,12 €	49,58%	519 954,57 €

Calendrier de réalisation



Plan de situation :



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

	
Plan projet	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Plan précis des parcelles ANRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Maître d'ouvrage : **MTPM / Concessionnaire** **Livraison :** **Fin 2024**	**Ilot Perrin** **Contexte :** L'intervention sur ce secteur vise à faire de la place Perrin une composante majeure du triangle d'espaces publics et de places qui jalonnent le centre-ville. Aujourd'hui la composition des pleins et des vides de la place est problématique tant en termes de structure que d'usages et de qualité perçue. La volonté municipale est de renforcer les pratiques sociales sur cet espace majeur et de le requalifier en lui donnant une vocation culturelle forte. En accompagnement l'intervention sur l'habitat devra s'attacher à requalifier le bâti vétuste tout en lui conservant son caractère historique. **Principes Urbains** : Pour redonner corps cette place et en faire un point de gravité de la partie Sud du centre-ville plusieurs interventions sont proposées : • Maitrise publique et mise en valeur de 2 immeubles place Perrin qui offriraient des espaces de galeries pour une mise en valeur artistique du secteur, accompagnée de la reconversion de commerces en lieux d'exposition. • Recomposition de l'espace public avec la réalisation d'un espace de type « gradins » pour créer un point de spectacle vivant au quotidien et accompagner un développement d'animations culturelles et artistiques. Renforcement de la présence végétale pour mettre en valeur l'utilisation de l'espace public comme lieu de détente. • Rénovation lourde des immeubles suspectés d'insalubrité par une intervention dans le cadre de l'ANRU
Etat du bâti	**Niveau de dégradation du bâti** L'ensemble des parcelles repérées de façon prévisionnelle pour une intervention dans le cadre de l'ANRU sont considérées comme dégradées avec suspicion de non décence et d'insalubrité sur la base d'une analyse de dégradation générale par l'observation, dégradation des parties communes, des ouvrants, de la précarité énergétique. Une parcelle présente un potentiel de restructuration important (AM 415). 

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



Intervention projetée

Rénovation des rez de chaussée pour des commerces ou des lieux d'exposition culturelle (galeries…) afin de renforcer l'attractivité du lieu (y compris réinstallation des commerces de bon niveau existant (boulangerie, brocante...)
Restructuration lourde des immeubles en conservant les structures et façades qui présentent un intérêt architectural certain
Relogements des occupants (30 logements),
Création de produits logement d'accession libre ou maitrisée pour favoriser la mixité sociale.

Proposition d'intervention

- Nombre de logements démolis en conservant les structures : 37 logements dont 7 vacants : 30 relogements à prévoir
- Nombre de logements projetés : **26 logements**
- Nombre de logements réhabilités : à définir dans le cadre de l'OPAH
- Destination des RDC : grandes cellules commerciales ou d'expositions en rez-de-chaussée (10 cellules commerciales)
- Public cible : Familles/primo-accédant du centre-ville souhaitant investir et retrouver un niveau de confort supérieur aux logements existants (ascenseurs, grands logements traversant…) et également être au cœur d'une nouvelle programmation (équipements, commerces, espaces publics…)
- Prix cible : prix maitrisé permettant une accession facilitée (2900 €/m²) ou accession libre (3 200 €/m²)
- Stationnement : stationnement dédié à l'îlot non prévu car souhait de développer des cellules commerciales en rez-de-chaussée – ilot situé au cœur de la zone piétonne et marchande – parking Martini à 500m avec possibilité d'abonnement résidentiel

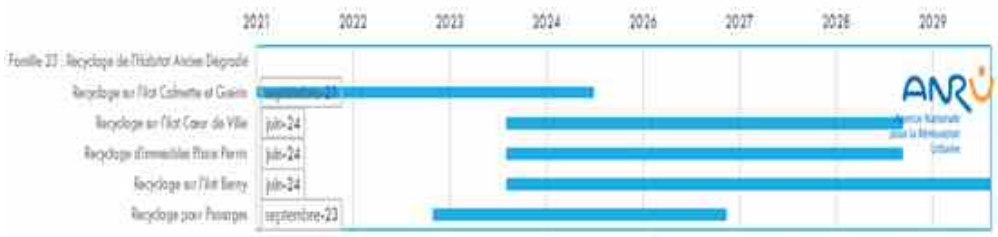
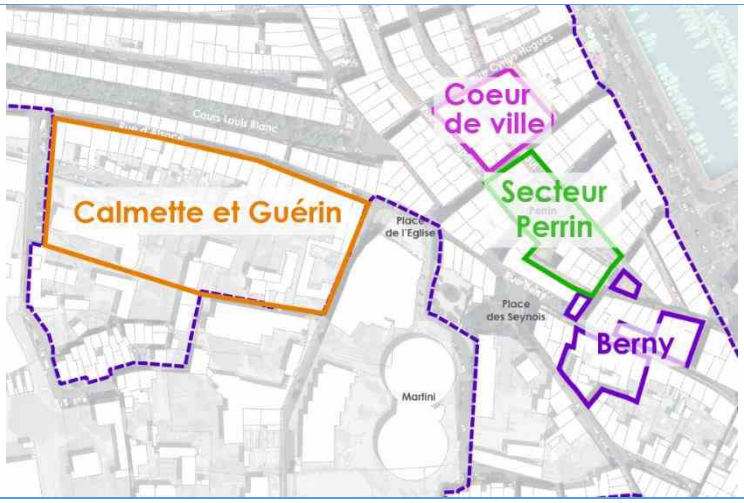
Mobilisation du foncier

Parcelle (AM)	Nombre total d'immeubles à recycler	Nombre de logements démolis	Nb Logements démolis occupés	Nb Logements démolis vacants	SDP Existants Logements m²	SDP Existants Locaux et autres m²	SDP Existante m²	SDP Projetés Logements m²	SDP Projetés Locaux et autres m²	SDP Projetée m²
410;411;412;415;1613;461;428;437;440;1211;1611;463;464	14	37	30	7	1295 m²	580 m²	1875 m²	1866 m²	730 m²	2596 m²

Plan de financement

Montant HT	Valorisations foncières	Base de financement ANRU	Taux ANRU	Subventions ANRU
5 074 182,71 €	511 144,00 €	4 563 038,71 €	49,58%	2 262 447,91 €

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier de réalisation	
Plan de situation	
:	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Plan projet	
Plan précis des parcelles ANRU	

TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Signature nationale-Signature Convention

09/12/2021 15:43:24

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement ur

QPV : QP083009 Centre Ville, QP083016 Centre Ville, QP083015 Sainte Musse, QP999200 Quartier multisite Régional

Porteur de projet : 819 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

Localisation : LA SEYNE SUR MER 83126, TOULON 83137

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maitre d'ouvrage SIRET MO	Dépenses à financer Coûts HT	Dépenses à financer Coûts TTC
14	Etudes et conduite de projet								
C1018-14-0001	Actions relatives à l'histoire et à la mémoire	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	30 000,00 €	36 000,00 €
C1018-14-0002	Etudes Expertises	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	150 000,00 €	180 000,00 €
C1018-14-0003	Moyens d'accompagnement des projets (	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	120 000,00 €	144 000,00 €
C1018-14-0005	Participation citoyenne et actions de	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	50 000,00 €	60 000,00 €
C1018-14-0006	Etude EPARECA	NA	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	50 000,00 €	60 000,00 €
C1018-14-0130	AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	400 000,00 €	480 000,00 €
C1018-14-0131	AMO Etude Urbaine et Sociale OIR	NPR	QP999200 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	305 000,00 €	366 000,00 €
C1018-14-0132	Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	30 000,00 €	30 000,00 €
C1018-14-0133	Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon	NPR	QP999200 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	15 000,00 €	15 000,00 €
C1018-14-0134	Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Ville	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	15 000,00 €	15 000,00 €
C1018-14-0135	Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	157 500,00 €	157 500,00 €
C1018-14-0136	Equipe projet OIR TPM (1 ETP)	NPR	QP999200 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	157 500,00 €	157 500,00 €
C1018-14-0137	AMO Concertation OIR Centre Ville La	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	15 000,00 €	18 000,00 €
C1018-14-0138	Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	71 250,00 €	71 250,00 €
C1018-14-0139	Moyens Internes dédiés à la conduite de	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	650 000,00 €	650 000,00 €
C1018-14-0147	AMO Communication et concertation OIR	NPR	QP999200 TOULON 83137	0	0	0	COMMUNE DE TOULON 21830137200015	15 000,00 €	18 000,00 €
C1018-14-0148	AMO Communication et concertation OIN	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	COMMUNE DE TOULON 21830137200015	30 000,00 €	36 000,00 €
C1018-14-0151	Equipe projet OIN Sainte Musse (1 ETP)	NPN	QP083015 TOULON 83137	0	0	0	COMMUNE DE TOULON 21830137200015	142 500,00 €	142 500,00 €
C1018-14-0152	Moyens internes dédiés à la conduite de	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	380 000,00 €	380 000,00 €
C1018-14-0153	Assistances à Maîtrise d'Ouvrage	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	160 000,00 €	192 000,00 €
Sous total				0	0	0		2 943 750,00 €	3 208 750,00 €
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer								
C1018-15-0007	Relogement dans le neuf avec minoration de	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	252 000,00 €	252 000,00 €
Sous total				0	0	0		252 000,00 €	252 000,00 €
21	Démolition de logements locatifs sociaux								
Sous total									
22	Recyclage de copropriétés dégradées								
Sous total									
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé								
C1018-23-0019	Recyclage sur l'îlôt Calmette et Guérin	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	1	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	705 306,44 €	846 367,73 €
C1018-23-0020	Recyclage sur l'îlôt Coeur de Ville	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	8	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	1 152 697,18 €	1 383 236,62 €
C1018-23-0023	Recyclage d'immeubles Place Perrin	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	37	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	5 269 167,57 €	6 323 001,09 €
C1018-23-0144	Recyclage sur l'ilot Berny	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	57	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	8 331 155,23 €	9 987 591,83 €
C1018-23-0145	Recyclage pour Passages	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	5	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	864 786,59 €	1 032 743,91 €
Sous total				108	0	0		16 323 113,01 €	19 572 941,18 €
24	Aménagement d'ensemble								
C1018-24-0033	Requalification complète de la place	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	1 288 483,96 €	1 546 180,74 €
C1018-24-0128	Aménagement de l'ilot Courdouan à Toulon	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	401 544,00 €	481 852,80 €
C1018-24-0129	Aménagement du Centre-Ville de La	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	3 803 118,15 €	4 563 741,84 €
C1018-24-0142	AMENAGEMENT ILOT COURDOUAN	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	VAR AMENAGEMENT DEVELOP 32915276300028	886 485,60 €	1 063 782,72 €
C1018-24-0143	AMENAGEMENT ILOT VISITATION	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	VAR AMENAGEMENT DEVELOP 32915276300028	1 126 794,24 €	1 352 153,09 €
Sous total				0	0	0		7 506 425,95 €	9 007 711,19 €
31	Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux								
C1018-31-0154	Coton - rue François Villon, La	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	26	16	10	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	3 656 469,00 €	3 857 574,81 €
C1018-31-0155	rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	9	6	3	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	1 326 922,00 €	1 399 902,72 €
C1018-31-0156	10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	9	6	3	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	1 811 393,00 €	1 911 019,63 €
C1018-31-0157	18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	3	2	1	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	720 163,00 €	759 771,98 €
C1018-31-0158	28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	6	4	2	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	894 608,00 €	943 811,44 €
C1018-31-0159	36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA,	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	2	2	0	UNICIL SOCIETE ANONYME D'H 57362075400032	326 452,00 €	344 406,87 €
C1018-31-0164	Construction de 15 logements - Gasquet	NPR	QP083009 TOULON 83137	15	4	11	TOULON HABITAT MEDITERRAN 27830001700029	2 206 635,00 €	2 327 999,93 €
C1018-31-0165	Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS Mûrier	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	26	21	5	TOULON HABITAT MEDITERRAN 27830001700029	4 066 350,52 €	4 289 999,80 €
Sous total				96	61	35		15 008 992,52 €	15 834 487,18 €
32	Production d'une offre de logement temporaire								

RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE

Numéro	Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %
14									
C1018-14-0001	15 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	16 000,00 € 44,44 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 000,00 € 13,89 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0002	75 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	90 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 8,33 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0003	60 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	60 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	24 000,00 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0005	25 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	20 000,00 € 33,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 25,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0006	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	27 000,00 € 45,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	16 500,00 € 27,50 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0130	170 000,00 € 35,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	310 000,00 € 64,58 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0131	114 700,00 € 31,34 %	0,00 € 0,00 %	7 015,00 € 1,92 %	122 000,00 € 33,33 %	23 502,00 € 6,42 %	60 983,00 € 16,66 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 4,10 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0132	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0133	7 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	4 995,00 € 33,30 %	2 505,00 € 16,70 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0134	7 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	4 995,00 € 33,30 %	2 505,00 € 16,70 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0135	78 750,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	78 750,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0136	63 000,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	94 500,00 € 60,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0137	7 500,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	10 500,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0138	35 625,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	35 625,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0139	325 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	325 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0147	7 500,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	10 500,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0148	15 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	21 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0151	71 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	71 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0152	190 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	190 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-14-0153	80 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	112 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
Sous total	1 363 325,00 € 42,49 %	0,00 € 0,00 %	228 880,00 € 7,13 %	1 402 260,00 € 43,70 %	23 502,00 € 0,73 %	60 983,00 € 1,90 %	0,00 € 0,00 %	90 500,00 € 2,82 %	0,00 € 0,00 %
15									
C1018-15-0007	252 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
Sous total	252 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
21									
Sous total									
22									
Sous total									
23									
C1018-23-0019	311 073,22 € 36,75 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	452 134,51 € 53,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-23-0020	543 316,09 € 39,28 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	773 855,53 € 55,95 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-23-0023	2 379 011,79 € 37,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 432 845,30 € 54,29 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-23-0144	3 949 838,12 € 39,55 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 606 274,72 € 56,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-23-0145	422 200,80 € 40,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	590 158,11 € 57,14 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
Sous total	7 605 440,02 € 38,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	10 855 268,17 € 55,46 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
24									
C1018-24-0033	450 969,39 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 095 211,35 € 70,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-24-0128	140 540,40 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	170 010,42 € 35,28 %	171 301,98 € 35,55 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-24-0129	1 304 716,92 € 28,59 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 015 116,89 € 44,15 %	931 940,66 € 20,42 %	311 967,37 € 6,84 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-24-0142	310 269,96 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-24-0143	394 377,98 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
Sous total	2 600 874,65 € 28,87 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 280 338,66 € 36,42 %	1 103 242,64 € 12,25 %	311 967,37 € 3,46 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
31									
C1018-31-0154	188 800,00 € 4,89 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	78 000,00 € 2,02 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 590 774,81 € 93,08 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-31-0155	51 600,00 € 3,69 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	27 000,00 € 1,93 %	32 310,00 € 2,31 %	54 000,00 € 3,86 %	1 234 992,72 € 88,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-31-0156	103 200,00 € 5,40 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	27 000,00 € 1,41 %	37 620,00 € 1,97 %	135 000,00 € 7,06 %	1 608 199,63 € 84,15 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-31-0157	34 400,00 € 4,53 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 15,79 %	9 000,00 € 1,18 %	12 540,00 € 1,65 %	45 000,00 € 5,92 %	538 831,98 € 70,92 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-31-0158	64 160,00 € 6,80 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 12,71 %	18 000,00 € 1,91 %	17 310,00 € 1,83 %	90 000,00 € 9,54 %	634 341,44 € 67,21 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-31-0159	34 400,00 € 9,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 000,00 € 1,74 %	12 540,00 € 3,64 %	30 000,00 € 8,71 %	261 466,87 € 75,92 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-31-0164	47 200,00 € 2,03 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	45 000,00 € 1,93 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 235 799,93 € 96,04 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
C1018-31-0165	247 800,00 € 5,78 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	78 000,00 € 1,82 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 964 199,80 € 92,41 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
Sous total	771 560,00 € 4,87 %	0,00 € 0,00 %	240 000,00 € 1,52 %	288 000,00 € 1,82 %	112 320,00 € 0,71 %	354 000,00 € 2,24 %	14 068 607,18 € 88,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %
32									

Numéro	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Détail ANRU Assiette subv ANRU %	Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Calendrier Lancement (année, semestre	Durée en semestre
14												
C1018-14-0001	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	6
C1018-14-0002	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	150 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	4
C1018-14-0003	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	6
C1018-14-0005	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	50 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	6
C1018-14-0006	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	16 500,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	2
C1018-14-0130	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	400 000,00 € 42,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	7
C1018-14-0131	22 800,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	305 000,00 € 37,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	7
C1018-14-0132	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0133	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0134	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0135	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	157 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0136	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	157 500,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0137	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0138	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	71 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0139	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	650 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	8
C1018-14-0147	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0148	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0151	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	142 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	3
C1018-14-0152	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	380 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	8
C1018-14-0153	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	160 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	6
Sous total	22 800,00 € 0,71 %	0,00 € 0,00 %	16 500,00 € 0,51 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
15												
C1018-15-0007	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	252 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	6
Sous total	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
21												
Sous total												
22												
Sous total												
23												
C1018-23-0019	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	83 160,00 € 9,83 %	622 146,44 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	8
C1018-23-0020	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	66 065,00 € 4,78 %	1 086 632,18 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1 /	9
C1018-23-0023	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	511 144,00 € 8,08 %	4 758 023,57 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1 /	9
C1018-23-0144	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	431 478,99 € 4,32 %	7 899 676,24 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1 /	11
C1018-23-0145	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	20 385,00 € 1,97 %	844 401,59 € 50,00 %	402 695,00 € 38,99 %	402 695,00 € 38,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2 /	7
Sous total	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 112 232,99 € 5,68 %		402 695,00 € 2,06 %	402 695,00 € 2,06 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
24												
C1018-24-0033	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 288 483,96 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	2
C1018-24-0128	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	401 544,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
C1018-24-0129	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 803 118,15 € 34,31 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	9
C1018-24-0142	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	753 512,76 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	886 485,60 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
C1018-24-0143	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	957 775,11 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 126 794,24 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
Sous total	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 711 287,87 € 19,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
31												
C1018-31-0154	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 982 282,00 € 77,31 %	2 542 282,00 € 65,90 %	440 000,00 € 11,41 %	240 000,00 € 6,22 %	200 000,00 € 5,18 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0155	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 012 606,00 € 72,33 %	922 606,00 € 65,91 %	90 000,00 € 6,43 %	66 000,00 € 4,71 %	24 000,00 € 1,71 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0156	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 319 725,00 € 69,06 %	1 139 725,00 € 59,64 %	180 000,00 € 9,42 %	132 000,00 € 6,91 %	48 000,00 € 2,51 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0157	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	423 371,00 € 55,72 %	363 371,00 € 47,83 %	60 000,00 € 7,90 %	44 000,00 € 5,79 %	16 000,00 € 2,11 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0158	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	490 995,00 € 52,02 %	376 995,00 € 39,94 %	114 000,00 € 12,08 %	88 000,00 € 9,32 %	26 000,00 € 2,75 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0159	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	208 403,00 € 60,51 %	164 403,00 € 47,74 %	44 000,00 € 12,78 %	44 000,00 € 12,78 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	10
C1018-31-0164	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 810 000,00 € 77,75 %	1 530 000,00 € 65,72 %	280 000,00 € 12,03 %	60 000,00 € 2,58 %	220 000,00 € 9,45 %	2022 S2 /	6
C1018-31-0165	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 505 000,00 € 58,39 %	2 090 000,00 € 48,72 %	415 000,00 € 9,67 %	315 000,00 € 7,34 %	100 000,00 € 2,33 %	2023 S1 /	7
Sous total	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		10 752 382,00 € 67,90 %	9 129 382,00 € 57,66 %	1 623 000,00 € 10,25 %	989 000,00 € 6,25 %	634 000,00 € 4,00 %		
32												

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Sous total																													
33	Requalification de logements locatifs sociaux																												
C1018-33-0127	TOULON REQUALIFICATION LA	NPR	QP083016 TOULON 83137	32	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOB 06080477000075	1 438 000,00 €	1 517 090,00 €	223 600,00 € 14,74 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	200 000,00 € 13,18 %	192 000,00 € 12,66 %	901 490,00 € 59,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 118 000,00 € 20,00 %	825 635,00 € 54,42 %	186 435,00 € 12,29 %	639 200,00 € 42,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	8
Sous total				32	0	0		1 438 000,00 €	1 517 090,00 €	223 600,00 € 14,74 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	200 000,00 € 13,18 %	192 000,00 € 12,66 %	901 490,00 € 59,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		825 635,00 € 54,42 %	186 435,00 € 12,29 %	639 200,00 € 42,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
34	Résidentialisation de logements																												
C1018-34-0150	RESIDENTIALISATION DE LA VISITATION	NPR	QP083016 TOULON 83137	64	0	0	TOULON HABITAT MEDITERRAN 27830001700029	580 750,00 €	612 691,25 €	232 300,00 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	380 391,25 € 62,09 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	580 750,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	2
Sous total				64	0	0		580 750,00 €	612 691,25 €	232 300,00 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	380 391,25 € 62,09 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																												
Sous total																													
36	Accession à la propriété																												
C1018-36-0090	Accession à la propriété au 28-30 Rue	NPR	QP083016 TOULON 83137	5	0	0	METROPOLE TOULON-PROVEN 24830054300217	1 818 000,00 €	1 917 990,00 €	50 000,00 € 2,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 867 990,00 € 97,39 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2	7
Sous total				5	0	0		1 818 000,00 €	1 917 990,00 €	50 000,00 € 2,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 867 990,00 € 97,39 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
37	Equipements publics de proximité																												
C1018-37-0014	Création d'une médiathèque	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	3 015 500,00 €	3 618 600,02 €	904 650,00 € 25,00 %	0,00 € 0,00 %	1 658 525,02 € 45,83 %	0,00 € 0,00 %	452 325,00 € 12,50 %	603 100,00 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 015 500,00 € 30,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2	6
C1018-37-0015	Création d'une crèche municipale de 10	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	303 030,30 €	363 636,36 €	100 000,00 € 27,50 %	0,00 € 0,00 %	157 575,21 € 43,33 %	0,00 € 0,00 %	45 454,55 € 12,50 %	60 606,60 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	303 030,30 € 33,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2	6
C1018-37-0016	Aménagement Centre Social	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	1 400 000,00 €	1 680 000,00 €	498 477,85 € 29,67 %	0,00 € 0,00 %	901 522,15 € 53,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	280 000,00 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 400 000,00 € 35,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1	5
C1018-37-0146	Création de locaux associatifs Rue Garibaldi	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	COMMUNE DE TOULON 21830137200015	899 388,00 €	1 077 563,52 €	224 847,00 € 20,87 %	0,00 € 0,00 %	403 022,92 € 37,40 %	0,00 € 0,00 %	269 816,00 € 25,04 %	179 877,60 € 16,69 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	899 388,00 € 25,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1	6
Sous total				0	0	0		5 617 918,30 €	6 739 799,90 €	1 727 974,85 € 25,64 %	0,00 € 0,00 %	3 120 645,30 € 46,30 %	0,00 € 0,00 %	767 595,55 € 11,39 %	1 123 584,20 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
38	Immobilier à vocation économique																												
C1018-38-0091	SECTEUR COEUR DE VILLE -	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	2 984 535,09 €	3 581 442,10 €	559 137,22 € 15,61 %	0,00 € 0,00 %	1 813 404,88 € 50,63 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 208 900,00 € 33,75 %	1 775 635,09 € 31,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1	10
C1018-38-0092	SECTEUR COURS LOUIS BLANC -	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	1 219 211,08 €	1 463 053,29 €	217 312,01 € 14,85 %	0,00 € 0,00 %	716 641,28 € 48,98 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	529 100,00 € 36,16 %	690 111,08 € 31,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1	10
C1018-38-0093	SECTEUR PERRIN - REHABILITATION	NPR	QP083009 LA SEYNE SUR MER	0	0	0	COMMUNE DE LA SEYNE SUR M 21830126500011	1 066 080,95 €	1 279 297,13 €	212 736,54 € 16,63 %	0,00 € 0,00 %	676 060,59 € 52,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	390 500,00 € 30,52 %	675 580,95 € 31,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1	10
C1018-38-0140	RUE COURDOUAN - REHAB LOCAUX	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	VAR AMENAGEMENT DEVELOP 32915276300028	4 538 404,00 €	5 446 084,80 €	1 322 791,40 € 24,29 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 364 293,40 € 0,00 %	759 000,00 € 13,94 %	3 779 404,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	8
C1018-38-0141	RUE GARIBALDI - REHAB. LOCAUX	NPR	QP083016 TOULON 83137	0	0	0	VAR AMENAGEMENT DEVELOP 32915276300028	725 500,00 €	870 600,00 €	215 285,00 € 24,73 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	544 915,00 € 0,00 %	110 400,00 € 12,68 %	615 100,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	8
Sous total				0	0	0		10 533 731,12 €	12 640 477,32 €	2 527 262,17 € 19,99 %	0,00 € 0,00 %	3 206 106,75 € 25,36 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 909 208,40 € 30,93 %	2 997 900,00 € 23,72 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
39	Autres investissements																												
Sous total																													
41	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INGÉNIERIE																												
Sous total																													
42	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS																												
Sous total																													
Total général				305	61	35		62 022 680,90 €	71 303 938,02 €	17 354 336,69 € 24,34 %	0,00 € 0,00 %	6 795 632,05 € 9,53 %	18 074 248,08 € 25,35 %	2 206 660,19 € 3,09 %	2 042 534,57 € 2,86 %	14 970 097,18 € 20,99 %	90 500,00 € 0,13 %	0,00 € 0,00 %	22 800,00 € 0,03 %	0,00 € 0,00 %	5 636 996,27 € 7,91 %	4 110 132,99 € 5,76 %		11 980 712,00 € 16,80 %	9 718 512,00 € 13,63 %	2 262 200,00 € 3,17 %	989 000,00 € 1,39 %	634 000,00 € 0,89 %		

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

	Dépenses à financer		RESSOUCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	50 000,00 €	60 000,00 €	0,00 €	0,00 €	27 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	27,50 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	61 972 680,90 €	71 243 938,02 €	17 354 336,69 €	0,00 €	6 768 632,05 €	18 074 248,08 €	2 206 660,19 €	2 042 534,57 €	14 970 097,18 €	74 000,00 €	0,00 €	22 800,00 €	0,00 €	5 620 496,27 €	4 110 132,99 €	11 980 712,00 €	9 718 512,00 €	2 262 200,00 €	989 000,00 €	634 000,00 €
													0,00 %	7,89 %	5,77 %	16,82 %	13,64 %	3,18 %	1,39 %	0,89 %
DONT NATIONALE	760 000,00 €	846 000,00 €	350 000,00 €	0,00 €	92 250,00 €	403 750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	61 212 680,90 €	70 397 938,02 €	17 004 336,69 €	0,00 €	6 676 382,05 €	17 670 498,08 €	2 206 660,19 €	2 042 534,57 €	14 970 097,18 €	74 000,00 €	0,00 €	22 800,00 €	0,00 €	5 620 496,27 €	4 110 132,99 €	11 980 712,00 €	9 718 512,00 €	2 262 200,00 €	989 000,00 €	634 000,00 €
													0,00 %	7,98 %	5,84 %	17,02 %	13,81 %	3,21 %	1,40 %	0,90 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

07/10/2021

Contrat :

C1018-14-0002 Etudes Expertises

24332 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0002		A18-6083009-14-0002-001
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Etudes Expertises
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S2	2022	4

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

07/10/2021

Contrat :

C1018-14-0003 Moyens d'accompagnement des projets (OPCU)

24333 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0003		A18-6083009-14-0002-002
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Moyens d'accompagnement des projets (OPCU)
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2023	6

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

11/10/2021

Contrat :

C1018-14-0005 Participation citoyenne et actions de coconstruction

24335 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0005		A18-6083009-14-0001-002
	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER		Participation citoyenne et actions de coconstruction
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2022	6

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

12/10/2021

Contrat :

C1018-14-0130 AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0130		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083015 - Sainte Musse	83000 - TOULON	Sainte Musse

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2017	7

Taux max NPNRU	42,50 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/10/2021

Contrat :

C1018-14-0131 AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0131		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
	83000 - TOULON	Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2017	7

Taux max NPNRU	37,61 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

12/10/2021

Contrat :

C1018-14-0132 Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0132		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083015 - Sainte Musse	83000 - TOULON	Sainte Musse

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/10/2021

Contrat :

C1018-14-0133 Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0133		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
	83000 - TOULON	Centre-Ville Toulon et Lagoubran

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

12/10/2021

Contrat :

C1018-14-0135 Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0135		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)
	14 - Etudes et conduite de projet		
QPV de rattachement			
QP083015 - Sainte Musse	83000 - TOULON		Sainte-Musse

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/10/2021

Contrat :

C1018-14-0136 Equipe projet OIR TPM (1 ETP)

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0136		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Equipe projet OIR TPM (1 ETP)
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
	83500 - LA SEYNE SUR MER	Centres-Villes Toulon et La Seyne

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2017	3

Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

14/10/2021

Contrat :

C1018-14-0147 AMO Communication et concertation OIR Toulon

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0147		
	21830137200015 COMMUNE DE TOULON		AMO Communication et concertation OIR Toulon
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
	83000 - TOULON	QPV Centre Ville et Lagoubran

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

15/10/2021

Contrat :

C1018-14-0151 Equipe projet OIN Sainte Musse (1 ETP)

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0151		
	21830137200015 COMMUNE DE TOULON		Equipe projet OIN Sainte Musse (1 ETP)
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083015 - Sainte Musse	83000 - TOULON	QPV Sainte Musse

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2017	3

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

07/10/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0152		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		
	14 - Etudes et conduite de projet		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Centre-Ville Toulon

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S2	2021	8

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

11/10/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-14-0153		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		
	14 - Etudes et conduite de projet		

Etude AMO

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Centre-Ville

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S2	2022	6

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0019		A18-6083009-23-0002-008
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S2	2021	8

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0020		A18-6083009-23-0002-003
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Ilot Coeur de Ville

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2024	9

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-23-0023 Recyclage d'immeubles Place Perrin

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0023		A18-6083009-23-0002-006
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Recyclage d'immeubles Place Perrin

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Ilot Perrin

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2024	9

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-23-0144 Recyclage sur l'ilot Berny

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0144		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Recyclage sur l'ilot Berny

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Berny

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2024	11

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-23-0145 Recyclage pour Passages

1 Statut : Contractualisation

	C1018-23-0145		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		Recyclage pour Passages

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Rue d'Alsace et Cours Louis Blanc (hors 30 cours Louis blanc)

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S2	2023	7

Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

11/10/2021

Contrat :

24387 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0033		A18-6083009-24-0001-005
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Secteur Loro

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2020	2

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

09/11/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0128		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Ilot Courdouan

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2023	8

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

09/11/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0129		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	Centre-Ville QPV

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2023	9

Taux max NPNRU	34,31 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-24-0142 AMENAGEMENT ILOT COURDOUAN

1 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0142		
	32915276300028 VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT SAEM VAD		AMENAGEMENT ILOT COURDOUAN

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	ILOT COURDOUAN

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2023	8

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

16/11/2021

Contrat :

C1018-24-0143 AMENAGEMENT ILOT VISITATION

1 Statut : Contractualisation

	C1018-24-0143		
	32915276300028 VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT SAEM VAD		AMENAGEMENT ILOT VISITATION

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	ILOT VISITATION

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2023	8

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0154 Coton - rue François Villon, La Seyne-sur-Mer, CN, hors QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0154	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Coton - rue François Villon, La Seyne-sur-Mer, CN, hors QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de construction neuve de 26 logements (16 PLAI et 10 PLUS) située hors QPV à proximité du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.
L'opération se situe sur un axe central, à proximité des transports, équipements, services et commerces.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	rue François Villon - parcelle AL 187

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	26
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	10	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	16
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**7**	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	200 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	240 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	188 800,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0155 rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0155	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de construction neuve de 9 logements (6 PLAI et 3 PLUS) située dans l'îlot Calmette et Guérin, en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	rue Beaussier (Laurent)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	9
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	3	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	6
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**3**	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	24 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	66 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	51 600,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0156 10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0156	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'acquisition-amélioration de 2 immeubles regroupés (liaison existante) constitués de 9 logements (6 PLAI et 3 PLUS) située dans l'îlot Calmette et Guérin en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.
Les 2 immeubles sont actuellement entièrement vacants.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	10-12 rue d'Alsace

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	9
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	3	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	6
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**3**	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	48 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	132 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	103 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0157 18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0157	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'acquisition-amélioration de 3 logements (2 PLAI et 1 PLUS) située dans l'îlot Calmette et Guérin en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération comprend également la création d'un passage au RDC facilitant les circulations en mode doux entre le coeur de l'îlot Calmette et Guérin et le centre ancien.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.
L'immeuble est actuellement entièrement vacant.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	18 rue d'Alsace

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	3
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	1	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	2
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**2**	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	16 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	44 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	34 400,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0158 28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0158	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'acquisition-amélioration de 6 logements (4 PLAI et 2 PLUS) située dans l'îlot Calmette et Guérin en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération comprend également la création d'un passage au RDC facilitant les circulations en mode doux entre le coeur de l'îlot Calmette et Guérin et le centre ancien.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.
Les 2 immeubles sont actuellement entièrement vacants.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	28-30 rue d'Alsace

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	6
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	2	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	4
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**2**	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	26 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	88 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	64 160,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0159 36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0159	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	57362075400032 UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'acquisition-amélioration de 2 logements (2 PLAI) située dans l'îlot Calmette et Guérin en plein cœur du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, à proximité de l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage.
L'opération se situe à proximité des transports, équipements, services et commerces.
L'immeuble est actuellement entièrement vacant.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	36 rue d'Alsace

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	2
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS		**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	2
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**1**	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	CE 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	44 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	34 400,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

06/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0164 Construction de 15 logements - Gasquet

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0164	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27830001700029 TOULON HABITAT MEDITERRANEE	**Intitulé de l'opération**	Construction de 15 logements - Gasquet
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Construction neuve de 15 logements

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP083009 - Centre Ville	83000 - TOULON	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	15
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	11	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	4
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**1**	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	6
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	220 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	60 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	47 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

06/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-31-0165 Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS Mûrier

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-31-0165	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27830001700029 TOULON HABITAT MEDITERRANEE	**Intitulé de l'opération**	Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS Mûrier
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Construction neuve 21 PLAI 5 PLUS - Mûrier

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	26
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	5	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	21
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**3**	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	7
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	100 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	315 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	247 800,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

12/10/2021

Contrat :

C1018-33-0127 TOULON REQUALIFICATION LA VISITATION

1 Statut : Contractualisation

	C1018-33-0127		
	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE		TOULON REQUALIFICATION LA VISITATION
	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	RUE DES REMPARTS

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2022	8

Taux max NPNRU	20,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

13/10/2021

Contrat :

C1018-34-0150 RESIDENTIALISATION DE LA VISITATION

1 Statut : Contractualisation

	C1018-34-0150		
	27830001700029 TOULON HABITAT MEDITERRANEE		RESIDENTIALISATION DE LA VISITATION

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Quartier de la Visitation

	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2022	2

Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

08/10/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-36-0090		
	24830054300217 METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	Courdouan

	5		

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S2	2023	7

Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

09/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-37-0016 Aménagement Centre Social

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-37-0016	**N° IDTOP (AGORA)**	A18-6083009-37-0001-003
Maitre d'ouvrage (MO)	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER	**Intitulé de l'opération**	Aménagement Centre Social
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le centre social : deuxième équipement structurant du projet d'équipement du NPNRU, s'implantera dans un bâti communal historique situé aux abords de l'aménagement de la place Germain Loro, face au parvis créé. Il répond à une demande prégnante due à l'absence de ce type de structure sur le centre-ville. En effet la précarité croissante des ménages vivant et accueillis au centre-ville, les forts taux de rotation dans des logements souvent petits et peu confortables, la forte présence des petits ménages viennent accroître la difficulté de constituer un réseau social. Ainsi, la présence de cet équipement permettra non seulement de répondre à un ensemble de besoins des familles mais aussi de renforcer le tissu social dans une dynamique fédératrice. La maison de la jeunesse y est déjà implantée au rez de chaussée et aura des interactions avec les activités « jeunes» du centre social. Le projet de centre social proposera une intervention auprès des familles et de toutes les générations pour fédérer la thématique sociale auprès des habitants du centre-ville. Le nouveau centre social devra accueillir les familles du QPV mais aussi l'ensemble des habitants du centre-ville.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2024	5
Date de prise en compte des dépenses	25/06/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 400 000,00 €
Taux max NPNRU	35,61 %
Subvention ANRU NPNRU	498 477,85 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

14/10/2021

Contrat :

1 Statut : Contractualisation

	C1018-37-0146		
	21830137200015 COMMUNE DE TOULON		

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	rue Garibaldi

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2023	6

Taux max NPNRU	25,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

09/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-38-0091 SECTEUR COEUR DE VILLE - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-38-0091	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER	**Intitulé de l'opération**	SECTEUR COEUR DE VILLE - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet commercial, dans le cadre du NPNRU, consiste à avoir une démarche politique pro-active, développer les fonctions de centralité et engager le redimensionnement du tissu commercial afin d'attirer une nouvelle clientèle avec des locaux et une offre adaptés.
Il comprend des actions sur la vacance importante actuelle et le turn over, sur « une boucle marchande piétonne » que l'on nomme également le "triangle stratégique" privilégié, lisible et accessible ; véritable périmètre stratégique, recentré en cœur de ville reliant les 3 places emblématiques (place M.Esprit/ place Perrin et la place Laïk) Ce secteur recouvre les rues du coeur de ville dont la rue C.Hugues, rue Lagane, rue B.Paul, rue Franchipani etc).
Ce parcours accompagne la dynamique urbaine en s'appuyant sur les points forts de la commune (la façade du port qui constitue « une vitrine attractive, incitative » invitant à pénétrer dans le centre ancien pour rejoindre naturellement le Cours L.Blanc en passant par les voies et places stratégiques). Les requalifications des espaces publics accompagnent cette stratégie.
Le futur concessionnaire traitera ce volet en lien avec la Métropole, la commune de la Seyne sur Mer, l'EPF-PACA ainsi que l'EPARECA. Il assurera la coordination et sera garant de la cohérence des actions des différents volets et acteurs impliqués.
Les interventions consisteront à impulser une dynamique collective, agir sur les unités vacantes, définir les emplacements stratégiques, agir en matière de maîtrise foncière des Rdc, redimensionner les surfaces (pour de plus grandes par exemples), faire évoluer l'offre en définissant les secteurs d'activités, relocaliser des commerces…
Ce secteur, dans le cadre du projet urbain de la Seyne sur Mer, est stratégique, constituant un réseau structurant marchand
La rue C.Hugues, réelle pénétrante dans le centre ville depuis la quai S.Fabre est une rue piétonne animée par divers commerces rejoignant le Cours Louis Blanc animé par le Marché et divers commerces. La rue Lagane constitue quant à elle une pénétrante à valoriser depuis le quai Saturnin Fabre vers le coeur de ville pour rejoindre la place de l'Église. Elle croise la rue B.Paul et Franchipani. Ces dernières sont des rues animées par des commerces reliant la place Perrin au Sud, la place M.Esprit au Nord et croisent la rue C.Hugues ainsi que la rue Lagane.
La rue B.Paul est dotée d'un cordon végétal sur le thème de la nature en ville incitant à y déambuler pour s'ouvrir sur la place Perrin lieu où commerces et terrasses cohabitent.
La rue B. Paul fait partie d'un réseau structurant marchand que le projet urbain va renforcer. Aussi une réhabilitation d'un local de cette rue va permettre d'accompagner la dynamique du secteur.
La requalification de l'îlot Cœur de Ville va permettre de créer un cœur d'îlot piéton marchand et de redimensionner le Rdc d'immeubles pour créer des surfaces commerciales plus grandes aujourd'hui inexistantes en hyper centre et donc accueillir une offre nouvelle.
La réhabilitation de locaux dans ces rues permet d'accompagner la dynamique et restructuration de ce secteur.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	10
Date de prise en compte des dépenses	25/06/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 775 635,09 €
Taux max NPNRU	31,49 %
Subvention ANRU NPNRU	559 137,22 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

09/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-38-0092 SECTEUR COURS LOUIS BLANC - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-38-0092	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER	**Intitulé de l'opération**	SECTEUR COURS LOUIS BLANC - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet commercial, dans le cadre du NPNRU, consiste à avoir une démarche politique pro-active, développer les fonctions de centralité et engager le redimensionnement du tissu commercial afin d'attirer une nouvelle clientèle avec des locaux et une offre adaptés.
Il comprend des actions sur la vacance importante actuelle et le turn over, sur « une boucle marchande piétonne » que l'on nomme également le "triangle stratégique" privilégié, lisible et accessible ; véritable périmètre stratégique, recentré en cœur de ville reliant les 3 places emblématiques (place M.Esprit/ place Perrin et la place Laïk) Ce secteur recouvre les rues du coeur de ville dont la rue C.Hugues, rue Lagane, rue B.Paul, rue Franchipani etc.
Ce parcours accompagne la dynamique urbaine en s'appuyant sur les points forts de la commune (la façade du port qui constitue « une vitrine attractive, incitative » invitant à pénétrer dans le centre ancien pour rejoindre naturellement le Cours L.Blanc en passant par les voies et places stratégiques). Les requalifications des espaces publics accompagnent cette stratégie.
Le futur concessionnaire traitera ce volet en lien avec la Métropole, la commune de la Seyne sur Mer, l'EPF-PACA ainsi que l'EPARECA. Il assurera la coordination et sera garant de la cohérence des actions des différents volets et acteurs impliqués.
Les interventions consisteront à impulser une dynamique collective, agir sur les unités vacantes, définir les emplacements stratégiques, agir en matière de maîtrise foncière des Rdc, redimensionner les surfaces (pour de plus grandes par exemples), faire évoluer l'offre en définissant les secteurs d'activités, relocaliser des commerces…
Le Cours Louis Blanc fait partie du "triangle commercial" dynanmique du centre ville. Au delà des commerces existants il accueille le marché provençal forain qui apporte une animation supplémentaire draînant des flux piétoniiers. Ce cours fait partie du futur secteur à piétoniser. Le cours relie la place G.LORO qui est le point d'entrée Ouest du centre ville et qui bénéficie d'une opération pré conventionnée et rejoint la place Laïk de laquelle part la rue C.Hugues notamment. Il est nécessaire de conforter la dynamique commerciale sur ce secteur qui est en perte de vitesse, car elle permet de draîner les flux vers le coeur de ville.
Ce secteur est doté de commerces divers. Une réhabilitation des locaux commerciaux permettra de conforter la dynamique du secteur.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	10
Date de prise en compte des dépenses	25/06/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	690 111,08 €
Taux max NPNRU	31,49 %
Subvention ANRU NPNRU	217 312,01 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

09/12/2021

Contrat : C1018 Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Opération : C1018-38-0093 SECTEUR PERRIN - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1018-38-0093	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21830126500011 COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER	**Intitulé de l'opération**	SECTEUR PERRIN - REHABILITATION LOCAUX COMMERCIAUX
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet commercial, dans le cadre du NPNRU, consiste à avoir une démarche politique pro-active, développer les fonctions de centralité et engager le redimensionnement du tissu commercial afin d'attirer une nouvelle clientèle avec des locaux et une offre adaptés.
Il comprend des actions sur la vacance importante actuelle et le turn over, sur « une boucle marchande piétonne » que l'on nomme également le "triangle stratégique" privilégié, lisible et accessible ; véritable périmètre stratégique, recentré en cœur de ville reliant les 3 places emblématiques (place M.Esprit/ place Perrin et la place Laïk) Ce secteur recouvre les rues du coeur de ville dont la rue C.Hugues, rue Lagane, rue B.Paul, rue Franchipani etc.
Ce parcours accompagne la dynamique urbaine en s'appuyant sur les points forts de la commune (la façade du port qui constitue « une vitrine attractive, incitative » invitant à pénétrer dans le centre ancien pour rejoindre naturellement le Cours L.Blanc en passant par les voies et places stratégiques). Les requalifications des espaces publics accompagnent cette stratégie.
Le futur concessionnaire traitera ce volet en lien avec la Métropole, la commune de la Seyne sur Mer, l'EPF-PACA ainsi que l'EPARECA. Il assurera la coordination et sera garant de la cohérence des actions des différents volets et acteurs impliqués.
Les interventions consisteront à impulser une dynamique collective, agir sur les unités vacantes, définir les emplacements stratégiques, agir en matière de maîtrise foncière des Rdc, redimensionner les surfaces (pour de plus grandes par exemples), faire évoluer l'offre en définissant les secteurs d'activités, relocaliser des commerces…
La rue Berny, dans le prolongement de la rue d'Alsace, est vouée à être piétonisée, fait partie d'un secteur qui sera réhabilité au niveau de l'Habitat et est située au Sud de la place Perrin (place emblématique du coeur de ville.
La place Perrin est une place emblématique dont la vocation est liée à la culture et à l'art, pour se faire il est nécessaire de pouvoir intervenir sur certains locaux afin de conforter l'identité du secteur.
La rue Franchipani et B.Paul dotées de commerces et d'animation se rejoignent naturellement vers la place Perrin.
Ces rues sont dotées de commerces divers à valoriser pour conforter la dynamique du secteur.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP083009 - Centre Ville	83500 - LA SEYNE SUR MER	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	10
Date de prise en compte des dépenses	25/06/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	675 580,95 €
Taux max NPNRU	31,49 %
Subvention ANRU NPNRU	212 736,54 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

14/10/2021

Contrat :

C1018-38-0141 RUE GARIBALDI - REHAB. LOCAUX COMMERCIAUX

1 Statut : Contractualisation

	C1018-38-0141		
	32915276300028 VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT SAEM VAD		RUE GARIBALDI - REHAB. LOCAUX COMMERCIAUX

QPV de rattachement		
QP083016 - Centre Ville	83000 - TOULON	RUE GARIBALDI

	Commentaires

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

S1	2022	8

Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Agence nationale de l'habitat Anah

RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

LA SEYNE SUR MER

ActionLogement

OPAH-RU

Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

Centre-ville de La Seyne-sur-mer

2019 - 2024

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La présente convention est établie :

Entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par M. Hubert FALCO, son Président

la Ville de la Seyne sur mer , représentée par M Marc Vuillemot, maire de la Seyne, vice-président de MTPM

l'État, représenté par M. le préfet du département du Var, M. Jean-Luc VIDELAINE,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par M. Jean-Luc VIDELAINE, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»,

Le Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur, représenté par Monsieur Renaud MUSELIER, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Régional n°18-1026 en date du 14 décembre 2018 ci-après dénommé la Région,

et Action Logement Groupe, association régie par la loi du 1er 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, représentée par Monsieur Philippe HONORE et Madame Martine CORSO, respectivement Président et Vice-présidente du Comité Régional d'Action Logement en Provence Alpes Côte d'Azur-Corse 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 la circulaire du 17 novembre 2015 visant la mise en œuvre d'un Pôle de lutte contre l'habitat indigne,

Vu le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Var, adopté par le conseil départemental le 26 octobre 2016, et signé par le conseil département du Var et l'État le 17 novembre 2016,

Vu le règlement financier du Conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur, en date du 16 décembre 2016.

Vu la délibération n°2016-1091 du Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 16 décembre 2016 approuvant les critères d'intervention de la Région en matière d'habitat,

Vu le transfert de compétence en matière d'amélioration de l'Habitat intervenu dans le cadre de la création de la Métropole ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité MétropleToulon Provence Méditerranée maître d'ouvrage de l'opération, en date du 23 novembre 2018 autorisant la signature de la présente convention,

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, en date du 16 octobre 2018,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Vu la signature de la convention entre l'Anah et l'UESL Action Logement en date du 15 février 2015 en application de l'article L.313-3 du code de la construction de l'habitation et de son avenant n°1,

Vu la convention du 2 décembre 2014 passée entre l'UESL Action Logement et l'État pour la période 2015-2019,

Vu la signature de la convention entre Action Logement et l'Anah le 17 octobre 2016 visant à faciliter l'accès des ménages en situation de précarité du parc privé,

Vu la délibération n°Del/19/011 du Conseil Municipal de la commune en date du 16 janvier 2019

Vu la mise à disposition du public du projet de la convention d'OPAH-RU du 28 novembre 2018 au 28 décembre 2018 à la Maison de l'Habitat, 1 rue république à la Seyne sur mer en application de l'article L.303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Table des matières

Préambule 7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 17
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 17
1.1. Dénomination de l'opération 17
1.2. Périmètre et champs d'intervention 17
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 19
Article 2 – Enjeux 19
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération 23
Article 3 – Volets d'action 23
3.1. Volet urbain 25
3.2. Volet foncier 27
3.3. Volet immobilier 28
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 33
3.5. Volet Opérations de Restauration Immobilière (ORI) 37
3.6. Volet copropriétés 41
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 44
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 45
3.8 Volet social 46
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 49
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. 53
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 53
5.1. Financements de l'Anah 53
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 53
5.3. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur 54
5.4. Financements de la Ville 56
5.4. Financements d'Action Logement 56
Article 6 – Engagements complémentaires 58
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. 58
Article 7 – Conduite de l'opération 58
7.1. Pilotage de l'opération 58
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 58
7.1.2. Instances de pilotage 59
7.2. Suivi-animation de l'opération 60
7.2.1. Équipe de suivi-animation 60
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 60
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 64
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 64
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 64
7.3.2. Bilans et évaluation finale 65
Chapitre VI – Communication. 67
Article 8 - Communication 67
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 68
Article 9 - Durée de la convention 68
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 68
Article 11 – Transmission de la convention 69
Annexes 70
Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des rues du périmètre 70
Annexe 2. Liste des copropriétés ciblées 79
Liste des copropriétés dégradées 79

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Liste des copropriétés fragiles 80
Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) 83
Pour les propriétaires bailleurs 83
Pour les propriétaires occupants 83
Pour les travaux parties communes, immeubles en monopropriété ou copropriété - Aide au syndicat des copropriétaires, aides mixtes ou aides individuelles 85

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Préambule

> Les données de cadrage socio-démographiques

Le Quartier Politique de la Ville (QPV) du centre-ville de La Seyne compte 3 080 habitants, chiffre en légère baisse par rapport à 2010[1].

La population du centre-ville est jeune, avec 20,8% des habitants âgés de 15 à 29 ans (16,4% à La Seyne-sur-Mer) et composée de petits ménages – 47% de ménages d'une personne (contre 34,8% à La Seyne-sur-Mer) – avec en moyenne 1,89 personne/ménage en 2014 (contre 2,17 à La Seyne-sur-Mer).

Les ménages familiaux ne représentent que 28,9% contre 34,5% à l'échelle communale. A souligner une légère progression de la part des grands ménages entre 2009 et 2015 : passage de 9,6 à 11,3% des familles de 4 personnes ou plus.

La rotation des habitants est importante dans le centre-ville : plus de la moitié des ménages sont installés depuis moins de 4 ans. Cela s'explique notamment du fait de la prédominance de petits logements locatifs, ne permettant pas la permanence à long terme des habitants.

Les employés et ouvriers représentent 61% des actifs en centre-ville, contre 54% à La Seyne-sur-Mer. A l'inverse, les cadres supérieurs et professions intermédiaires sont peu représentés.

La part des emplois « stables » (CDI ou fonction publique) est elle-même inférieure de 6 points en centre-ville qu'à La Seyne-sur-Mer.

44,5% des ménages du centre-ville vivent en dessous du seuil de pauvreté[2]. Le taux de pauvreté est quasiment le double que celui observé sur la Métropole Toulon Provence Méditerranée : près d'1/3 des résidents de l'IRIS Centre-ville Peyron est sous le taux de pauvreté (contre 19% Ville ; 16,8% TPM). Les ménages les plus vulnérables (sous le seuil de pauvreté) sont constitués de célibataires et divorcés, ainsi que des personnes en âge de travailler (25-59 ans).

Comme spécifié dans l'étude Citadia, les chiffres varient selon les sources.

Selon les données Filocom, le centre-ville compte 3448 logements en 2015, en légère progression par rapport à 2009 (+2%). Cette progression reste bien inférieure à la croissance varoise (+6% entre 2009 et 2014), et surtout à celle de La Seyne (+12%). Cela peut s'expliquer par la faible part de programmes neufs sur le centre ancien.

Selon les données Filocom, la part des résidences principales représentent 77% du parc de logements en 2015, et les logements vacants 18,5%.

A la différence du reste de la commune de La Seyne-sur-Mer et du Var, le centre-ville connaît une dynamique de diminution du nombre de résidences principales (-3% entre 2009 et 2015, soit une baisse de 89 résidences principales).

Les résidences secondaires ne représentent que 4,5% pouvant illustrer un attrait touristique et de villégiature du centre-ville limité.

Avec 638 logements vacants en 2015, le centre-ville compte un taux de vacance de 18,5%. Cette situation s'est accentuée depuis 2009, avec une hausse de 44%, soit 195 logements supplémentaires.

La situation de la vacance en centre-ville est préoccupante, puisqu'il s'agit d'une situation qui s'installe dans la durée : 16,7% de logements vacants depuis plus de 4 ans. Les logements vacants depuis plus de 10 ans (26 logements) sont généralement hors marché (obsolète ou dégradé). 530 logements vacants le sont depuis moins de 4 ans, soit 83% du parc de logements vacants. Pouvant être à l'origine de cette rotation, les temps d'écoulement de l'offre abondante de logements construits récemment.

1 3 220 habitants en 2010 selon INSEE

2 Source : Filocom

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

> Le contexte et les enjeux du lancement d'un nouveau dispositif sur le centre-ville

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer fait l'objet d'une politique de réhabilitation depuis la fin des années 1980. Entre 1988 et 2001, trois OPAH classiques ont été lancées, avec des opérations ponctuelles de requalification d'espaces extérieurs. Suite à une étude pré-opérationnelle menée en 2003, la commune a mis en place une intervention globale de requalification et de redynamisation du centre-ville, au travers d'une Convention Publique d'Aménagement (CPA) de Renouvellement Urbain de 2004 à 2013 et d'une première OPAH Renouvellement Urbain (2007-2012).

Les objectifs de ce premier dispositif étaient ambitieux et n'ont pas été atteints. D'un point de vue qualitatif, l'opération a touché les cas les plus lourds d'insalubrité et a produit un taux important de logements conventionnés et intermédiaires. Au-delà du calibrage des objectifs, des difficultés de mobilisations des propriétaires occupants ont été identifiés au cours de cette OPAH RU : du fait de revenus trop élevés ou d'une mobilisation préalable du PTZ (condition de refus). Un enjeu de renforcement de l'effort aux propriétaires occupants, hors subventions de l'Anah, s'avérait nécessaire. De façon plus générale, l'enjeu sur le centre-ville était bien de poursuivre l'action d'envergure sur son centre pour inverser la tendance à la paupérisation des populations et une dégradation structurelle du bâti, en impulsant une dynamique de renouveau et se raccrocher aux grands projets de requalification urbaine.

Une deuxième OPAH-RU a vu le jour en 2012 intégrant les nouvelles priorités de l'Anah et priorisant son action sur le renouvellement urbain, par des opérations d'aménagement et de recomposition d'îlots insalubres identifiés. Cette deuxième OPAH RU prévoyait ainsi la mise en œuvre d'une ou plusieurs Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur des îlots ou des immeubles ciblés qui n'ont pas été enclenchées.
Le bilan de cette OPAH RU (en cours jusqu'au 18 décembre 2018) met en évidence qu'il s'agit d'un outil indispensable pour la réhabilitation du parc privé du centre, avec :

- une amélioration qualitative de l'image du centre-ville : un environnement requalifié et une population Seynoise qui reste attachée à son centre-ville,
- un dispositif bien calibré et des outils d'accompagnement essentiels :
  - une plage d'accueil importante au sein de la Maison de l'Habitat constituant un lieu bien identifié,
  - un dispositif généreux et incitatif, ajusté chaque année en fonction des besoins et des priorités,
  - un périmètre ratio logements/objectifs de la convention intéressant,
  - un accompagnement des propriétaires en grande difficulté au travers d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et d'une avance de trésorerie…

Mais des freins n'ont pas permis la pleine atteinte des objectifs qualitatifs comme qualitatifs :

- un volet coercitif qui n'a pas été lancé : des arrêtés d'insalubrité sont pris, mais la procédure de travaux d'office n'a pas été fréquemment engagée et aucune ORI n'a été lancée, faute de moyens réservés. En résulte une image « attentiste » de la Ville, qui ne finalise pas les procédures engagées,
- une communication qui s'essouffle, avec une véritable difficulté à la renouveler au 5ème dispositif, tant à destination des propriétaires, que des professionnels : un manque de visibilité de l'OPAH soulevé,
- un intérêt des propriétaires pour le dispositif limité aux nouveaux arrivés (retour des enquêtes),
- des propriétaires désabusés par la lourdeur administrative : des délais entre la 1ère prise de contact et le solde du dossier variant de 1 à 2,5 ans, ce qui est long dans la temporalité d'un propriétaire.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Face à ce constat, et à une paupérisation importante de sa population, le centre-ville de La Seyne-sur-Mer a été identifié comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) et éligible au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il a été retenu à ce titre pour une Opération d'Intérêt Régional.

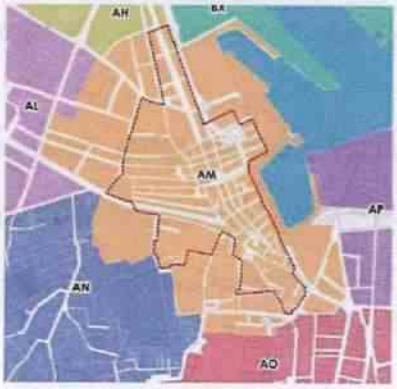
L'Habitat et la Politique de la Ville étant devenues des compétences métropolitaines et suite à la création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la mise en œuvre du NPNRU est pilotée par celle-ci dans une vision intercommunale. Elle s'est adjoint une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour l'élaboration d'un Projet Urbain global pour les centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer dans une approche de complémentarité des deux sites à l'échelle de la métropole en étroit partenariat avec les communes (conduite par le bureau d'étude Citadia).

Dans la poursuite des politiques passées, la ville de La Seyne-sur-Mer souhaite s'inscrire et participer pleinement à la réflexion globale et de long terme sur son centre-ville. L'habitat est un des points phares de ce projet urbain global et en ce sens, la Ville entend poursuivre ses actions d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat privé. C'est dans ce cadre que l'étude pré-opérationnelle d'OPAH a été lancée fin 2017 : la première phase de diagnostic a été réalisée dans le cadre de la mission d'AMO (Citadia) pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée et complété par Urbanis (bureau d'étude en charge de la finalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH) sur les éléments de terrain compilés entre novembre 2017 et mai 2018 , la phase de définition de la stratégie d'intervention et du projet de convention entre mars et septembre 2018.
L'étude pré-opérationnelle d'OPAH s'inscrit donc au titre de l'habitat, dans une logique globale d'intervention sur le centre-ville, en lien avec les politiques de mobilités et de déplacements, de commerces et d'équipements, de restructuration urbaine et d'aménagement urbain.

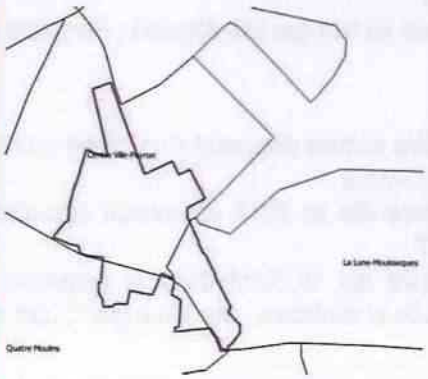
La compétence Habitat ayant été transférée à la Métropole au 1er janvier 2018, le « dispositif d'OPAH faisant l'objet de la présente convention est de maîtrise d'ouvrage Métropole Toulon Provence Méditerranée.

> Les chiffres clés du centre-ville Seynois

Des sources au périmètre varié :



Sections cadastrales de La Seyne-sur-Mer- Données Filocom



IRIS de La Seyne-sur-Mer- Données INSEE



Périmètre d'étude Urbanis

>Volet Population

- > 3 080 habitants ; *QPV ; INSEE ; 2014*
- > 3 244 actifs occupés, 910 chômeurs, 922 autres inactifs ; *IRIS ; INSEE ; 2014*
- > 67 personnes de 75 ans et plus sous le seuil de pauvreté ; *IRIS ; FILOSOFI ; 2014*
- > 37,6% de personnes de moins de 30 ans et 23,6% de personnes de plus de 60 ans ; *IRIS ; INSEE ; 2014*
- > 1,8 personnes par ménages ; *IRIS ; INSEE ; 2014*

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

>Volet Ménages

- > 2 641 ménages ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
- > 650 ménages propriétaires occupants pour 1 991 ménages de locataires ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
- > 378 ménages de propriétaires occupants de plus de 65 ans ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
- > 676 ménages sous le seuil de pauvreté au seuil de 60% des revenus médians. Et 915 ménages à bas revenus au seuil de 60% des revenus médians ; *Quartier Prioritaire ; INSEE ; 2014*

>Volet Parc de Logement

- > Un périmètre d'étude d'environ 26 ha comportant 3 358 logements dont 3 155 en immeubles collectifs et 203 en habitat individuel ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
- > 3 448 logements dont 2 654 résidences principales et 155 résidences secondaires ; *Section cadastrale AM ; FILOCOM ; 2015*
- > 180 maisons individuelles, 354 immeubles en monopropriété pour 1 250 logements ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
- > 638 logements vacants dont 314 le sont depuis plus d'un an et 107 depuis plus de 4 ans. 517 logements vacants ont un classement cadastral de 6, 7 ou 8 ; *Section cadastrale AM ; FILOCOM ; 2015*
- > 1 200 logements en étiquettes E, F, G ; *Périmètre d'étude ; Modélisation ANAH ; 2018*
- > 920 logements potentiellement énergivores ; *Périmètre d'étude ; Estimation à partir du relevé de terrain ; 2018*

>Volet Dégradation

- > 11 immeubles concernés par une procédure d'arrêté préfectoral en cours et 2 immeubles concernés par une future procédure CODERST ; *Périmètre d'étude ; Ville ; 2017*
- > 1 immeuble concerné par des travaux d'office (depuis 1987) ; *Périmètre d'étude ; Ville ; 2017*
- > 7 arrêtés de péril dans le périmètre d'OPAH RU dont 2 périls graves et 3 imminents ; *Périmètre d'étude ; Ville ; 2017*
- > 234 bâtiments relevés en tant que bâti dégradé ; *Périmètre d'étude ; Relevé de terrain ; 2017-2018*

>Volet Immobilier

- > 50 bâtiments identifiés comme disposant d'un intérêt architectural ; Périmètre d'étude ; Relevé de terrain Urbanis ; 2017-2018
- > 200 DIA sur le centre-ville en 2017 concernant essentiellement des appartements ; *Périmètre d'étude ; Ville ; 2017*
- > Des loyers avoisinant les 10,7€/m² dans la commune contre 10,2€/m² pour les ménages enquêtés ; *Centre-ville et commune ; meilleursagents.com et enquêtes Urbanis ; 2018*

>Volet Copropriété

- > 410 copropriétés dont 387 en immeubles (1 905 lots principaux) et 23 en maisons ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
- > 337 logements vacants en copropriété ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*
- > 14 copropriétés en classe cadastrale 7 ou 8 ; *Périmètre d'étude ; MAJIC ; 2017*

> Les principales caractéristiques du centre-ville en matière d'habitat

>La lutte contre l'habitat dégradé et indigne, des moyens à mettre en œuvre

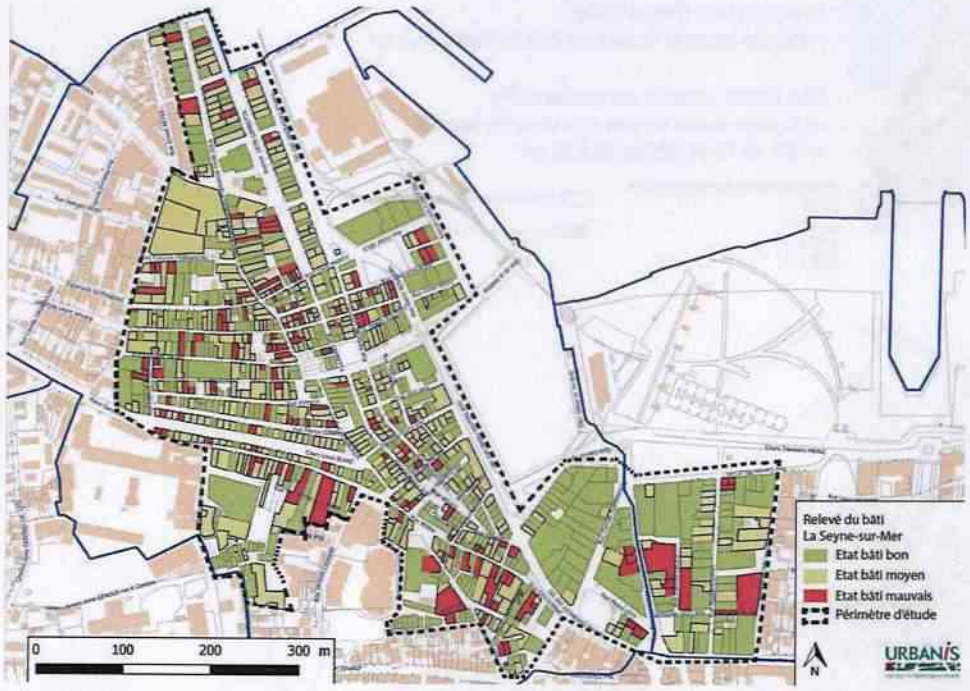
Les données statistiques (Parc Privé Potentiellement Indigne, Anah) offre un premier aperçu du mal logement à

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

l'échelle de La Seyne :

- > 1 124 logements potentiellement indignes à La Seyne dont :
  - > 5,6% ont un bâti médiocre à très médiocre, soit **63 logements en catégories 7 ou 8**,
  - > 71% datent d'avant 1949, soit **801 logements anciens**,
  - > 50% en copropriétés, soit **562 logements,**
  - > 77,5% en locatif, soit **1450 logements ;**
- > Au regard des éléments statistiques du centre, il y a des fortes probabilités que ce parc potentiellement indigne se concentre en centre-ville.

Le travail de terrain exhaustif d'analyse de l'état des façades[3] met en évidence plus de 200 immeubles potentiellement dégradés.



Les points de blocage à traiter ou les points de vigilance sont :

- > **une concentration de populations très fragilisées et isolées, difficiles à mobiliser ;**
- > **les problématiques de trésorerie de certains ménages très modestes, nécessitant un accompagnement particulier et des solutions de pré-financements des subventions et du financement du reste à charge: L'équipe d'animation du prochain dispositif doit donc intégrer cette dimension sociale ;**
- > **une attractivité du dispositif auprès des « investisseurs sérieux » limités du fait d'une fiscalité élevée et d'une méconnaissance ou méfiance du dispositif d'OPAH ;**
- > **des actions coercitives non lancées lors de l'OPAH RU précédentes n'ayant pas permis une action de fond auprès des propriétaires « récalcitrants ».**

> Le poids de la vacance sur le centre-ville

Selon les données FILOCOM de 2013, le centre-ville[4] compte **638 logements vacants,** soit un **taux de vacance de 18,5%**. Ce constat est préoccupant, car si une vacance entre 10 à 12% s'observe fréquemment en centres

3 Il s'agit d'un relevé visuel extérieur ; les logements n'ont pas été visités.
4 Périmètre de la section cadastrale

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

anciens de villes moyennes, un taux élevé de la sorte témoigne d'une cristallisation de la vacance et d'une perte d'attractivité certaine du centre.

Une vacance structurelle ? Potentiel d'une future OPAH ou de recyclage

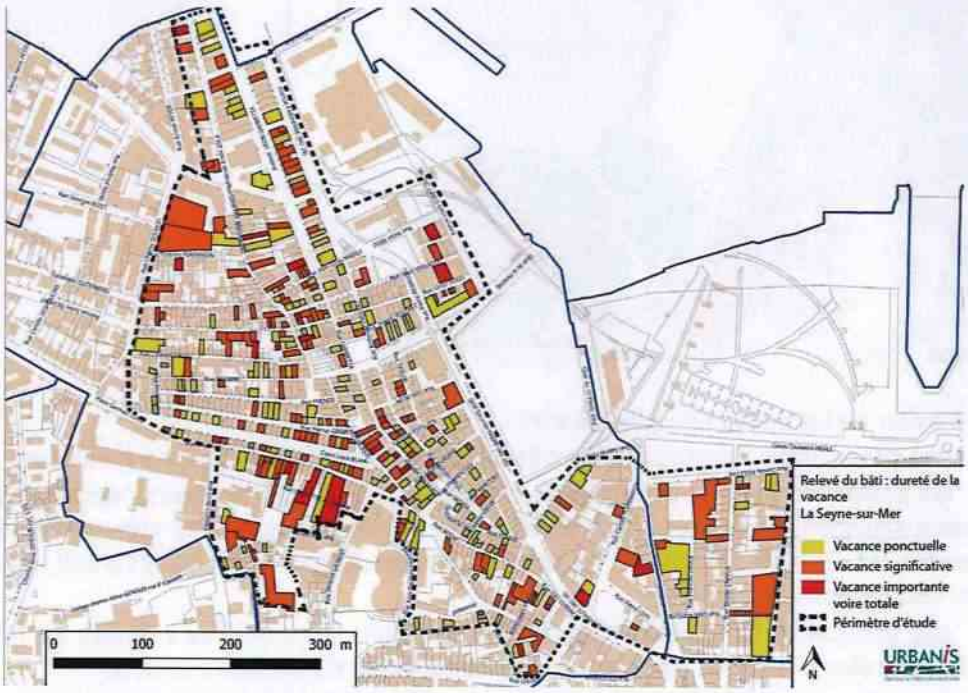
Une vacance de longue durée élevée
> 16,7% de logements vacants depuis plus de 4 ans
> avec une problématique spécifique des étages de commerces / remises vacantes

Une rotation importante
> 49% de logements vacants depuis moins d'un an

Des biens vacants de petite taille
> Un parc vacant en bon état dans l'ensemble
> 38% de T2 et41% de 35 à 55 m²



Source : Citadia Conseil

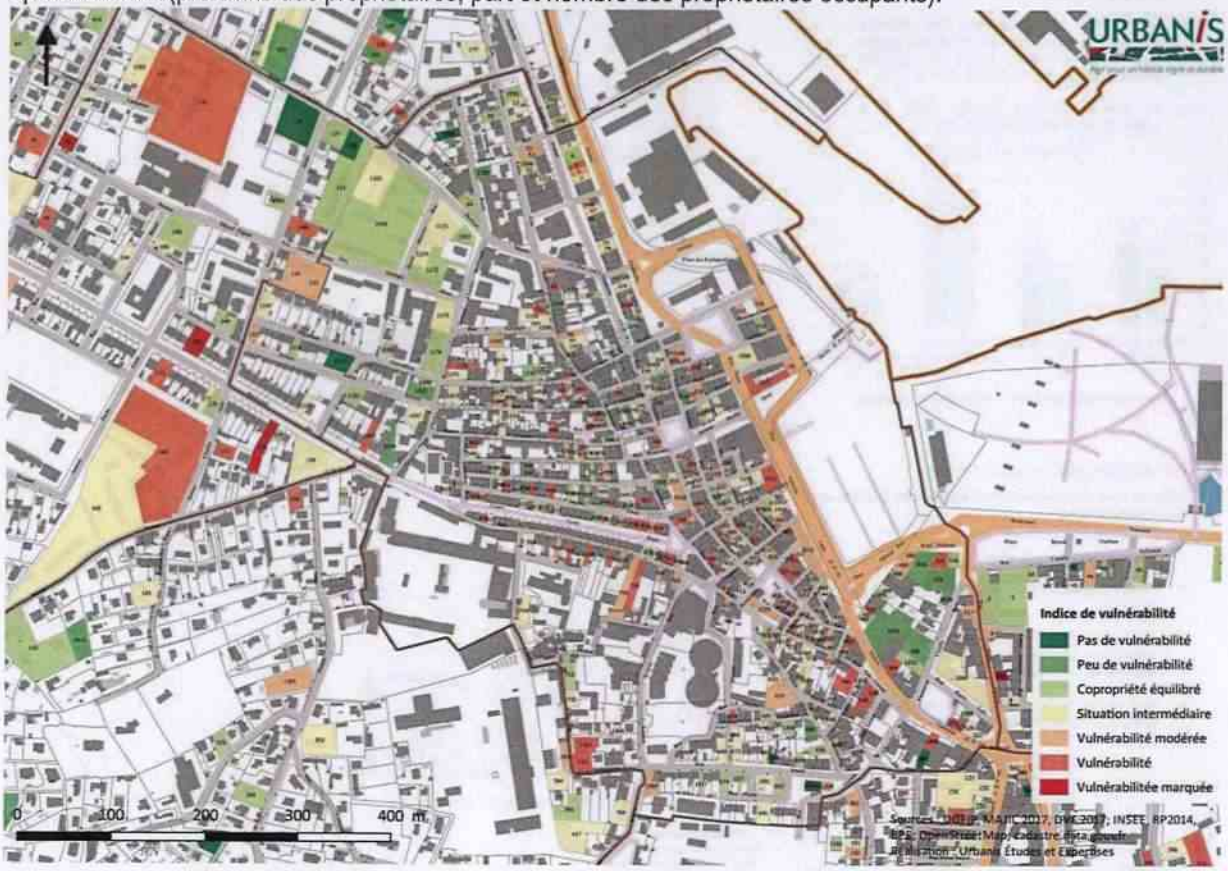


La vacance du parc de logements ne peut être abordée sans la corréler à celle du commerce. Les étages des commerces font l'objet de transformation d'usage informels et sont utilisés par les commerces comme remises. Le taux de vacance commerciale s'élevant à 36% sur le centre-ville, cela impacte indirectement la vacance du parc de logements.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

>Des copropriétés vulnérables ou voie de fragilisation

Un observatoire des copropriétés[5] a été réalisé sur le centre-ville seynois, à partir du croisement de plusieurs indicateurs permettant de définir un niveau de vulnérabilité par copropriété : vulnérabilité de l'offre (selon l'année de construction, la classe cadastrale, la vacance), la vulnérabilité sociale (selon le niveau de revenus, la part des propriétaire âgés, le statut d'occupation, le taux d'équipements, la proximité des QPV), et la simplicité opérationnelle (proximité des propriétaires, part et nombre des propriétaires occupants).



Sur le périmètre d'étude, cet observatoire identifie :

> 67 copropriétés jugées vulnérables, pour lesquelles le taux de vacance est énorme (46%) et dont 6 copropriétés se trouvent en classe cadastrale 7 ou 8

> 204 copropriétés sont jugées à surveiller, pour lesquelles le taux de vacance s'approche de celui du centre-ville (19%) et dont 5 copropriétés en classe cadastrale 7.

5 Réalisé par Urbanis et Urbanis Etudes et Expertises à partir des données MAJIC

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

4. Observatoire des copropriétés

Les copropriétés vulnérables

Regroupement des copropriétés en vulnérabilité marquée et simple

- 67 copropriétés jugées vulnérables.
- De nombreuses petites copropriétés anciennes et de moins de 10 lots.
- Les locataires sont majoritaires dans 70% des copropriétés et sont 3 fois plus nombreux que les propriétaires occupants. L'offre de logement s'oriente vers les petits ménages. 67% de T1/T2.
- Un taux de vacance énorme (46%) et 6 copropriétés en classe cadastrale 7 ou 8.

Indices de vulnérabilité





Nombre de logements par copropriété



Date de construction						
Avant 1946	1946-1959	1960-1973	1974-1990	1991-2000	2001 à 2010	A partir de 2011
57	6	4	0	0	0	0

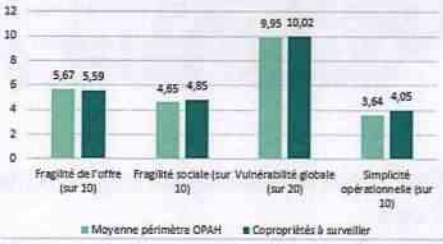
4. Observatoire des copropriétés

Les copropriétés à surveiller

Regroupement des copropriétés en vulnérabilité modérée et en situation intermédiaire

- 204 copropriétés à surveiller.
- De nombreuses petites copropriétés anciennes et de moins de 10 lots.
- Les locataires représentent 78% des occupants et sont majoritaires dans 75% des copropriétés. L'offre de logement s'oriente vers les petits ménages. 64% de T1/T2.
- Un taux de vacance s'approchant de celui du centre-ville (19%) et 5 copropriétés en classe cadastrale 7.

Indices de vulnérabilité





Nombre de logements par copropriété



Date de construction						
Avant 1946	1946-1959	1960-1973	1974-1990	1991-2000	2001 à 2010	A partir de 2011
173	8	15	6	3	3	0

L'observatoire de copropriétés et l'audit de copropriété mettent en lumière que :

- > les copropriétés sont de petites tailles (5 logements en moyenne) ;
- > elles sont souvent désorganisées : absence de syndic ; gestion de la copropriété par un seul propriétaire ; bailleurs (représentant plus des 2/3 des propriétaires des copropriétés vulnérables) sont démobilisés, injoignables voire ne participent pas aux frais d'entretien ;
- > de nombreuses situations « sur le fil », en proie à la dégradation…

Points de vigilance pour l'OPAH RU :

- > **Le taux de vacance est significatif sur les copropriétés vulnérables, pouvant abriter des situations de forte dégradation, voire d'insalubrité ;**
- > **Une corrélation intéressante ressort : plus les copropriétés ont des logements de grande taille, plus la proportion de propriétaires occupants est élevée et moins les copropriétés sont vulnérables ;**
- > **Des petites copropriétés qui peinent à s'organiser.**

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

>Un potentiel de réhabilitation énergétique fort

Les ménages sont considérés en « précarité énergétique » à partir du moment où :

- ils consacrent plus de 10% de leurs revenus à leur facture énergétique,
- ils n'arrivent pas à se chauffer correctement.

Des populations très fragiles…

Sur le territoire du quartier prioritaire[6], on dénombre 915 ménages à bas revenus (au seuil de 60% du revenu médian), soit **plus d'un tiers des ménages du centre-ville sous le seuil de pauvreté**.

Ces populations vivent souvent de façon isolée et nécessitent souvent d'un appui financier bien-sûr, mais aussi technique et administratif pour se lancer dans des programmes de travaux. Au cours du dispositif d'OPAH-RU précédent, plusieurs actions à visée sociale ont été mises en place. Parmi elles, la mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour les propriétaires très modestes a révélé un véritable besoin de soutien à ces populations.

…dans des logements énergivores

Le relevé de terrain a permis d'identifier 184 parcelles présentant un potentiel de rénovation énergétique.

Par ailleurs, la répartition énergétique théorique des logements sur le territoire[7] a mis en évidence un potentiel très important de logement en situation de précarité énergétique : **plus de 1 200 logements sont considérés comme énergivores (étiquettes E, F & G).**

Les thermographies aériennes réalisées par TPM corroborent les besoins en réhabilitation relevés, avec des situations de déperditions de chaleur par la toiture encore très élevée dans certains secteurs.

Point de vigilance pour l'OPAH RU :

> **Pour réaliser des rénovations de qualité, les artisans doivent maîtriser les spécificités de la réhabilitation du bâti ancien : intervenir sur le bâti ancien avec les mêmes techniques que sur le bâti actuel peut conduire à dégrader les qualités intrinsèques du bâti ancien et peut conduire à l'apparition de pathologies.**

> **La recherche de performances énergétiques peut se heurter à la configuration des logements de faible surface et à la mise en valeur du patrimoine.**

>L'adaptation des logements au maintien à domicile, un enjeu à ne pas négliger

Si les personnes âgées de plus de 75 ans sont moins représentées dans le centre ancien que sur la ville dans sa globalité, il n'en demeure pas moins que cette population représente 9,8% des habitants du centre[8], au sein d'un parc de logements vieillissant (70% des logements datant d'avant 1915).

Selon les données FILOSOFI à l'échelle des 3 IRIS du centre, 67 personnes de plus de 75 ans vivent sous le seuil de pauvreté.

Les personnes âgées en difficulté ne sont pas très nombreuses, mais demandent néanmoins une attention particulière.

6 Source : INSEE
7 Modélisation Anah
8 Source : INSEE, 2014

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

L'expérience de l'OPAH précédente souligne les difficultés de ces ménages vieillissants :

> **l'accès difficile au logement, à la salle de bain et à la baignoire,**
> **la lourdeur administrative que représentent ces dossiers de demandes de subventions pour des personnes fragiles,**
> **la dégradation progressive des logements des personnes les plus modestes y résidant de longue date.**

Compte tenu des enseignements du diagnostic, la mise en place d'une OPAH Renouvellement Urbain apparait opportune afin d'enrayer le processus de déqualification déjà avancé. Les entretiens réalisés avec les partenaires institutionnels (Anah, Métropole Toulon Provence Méditerranée, Région, Ville de La Seyne, Action Logement…) ont permis de confirmer l'intérêt de la mise en place d'un tel dispositif.

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

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

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

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

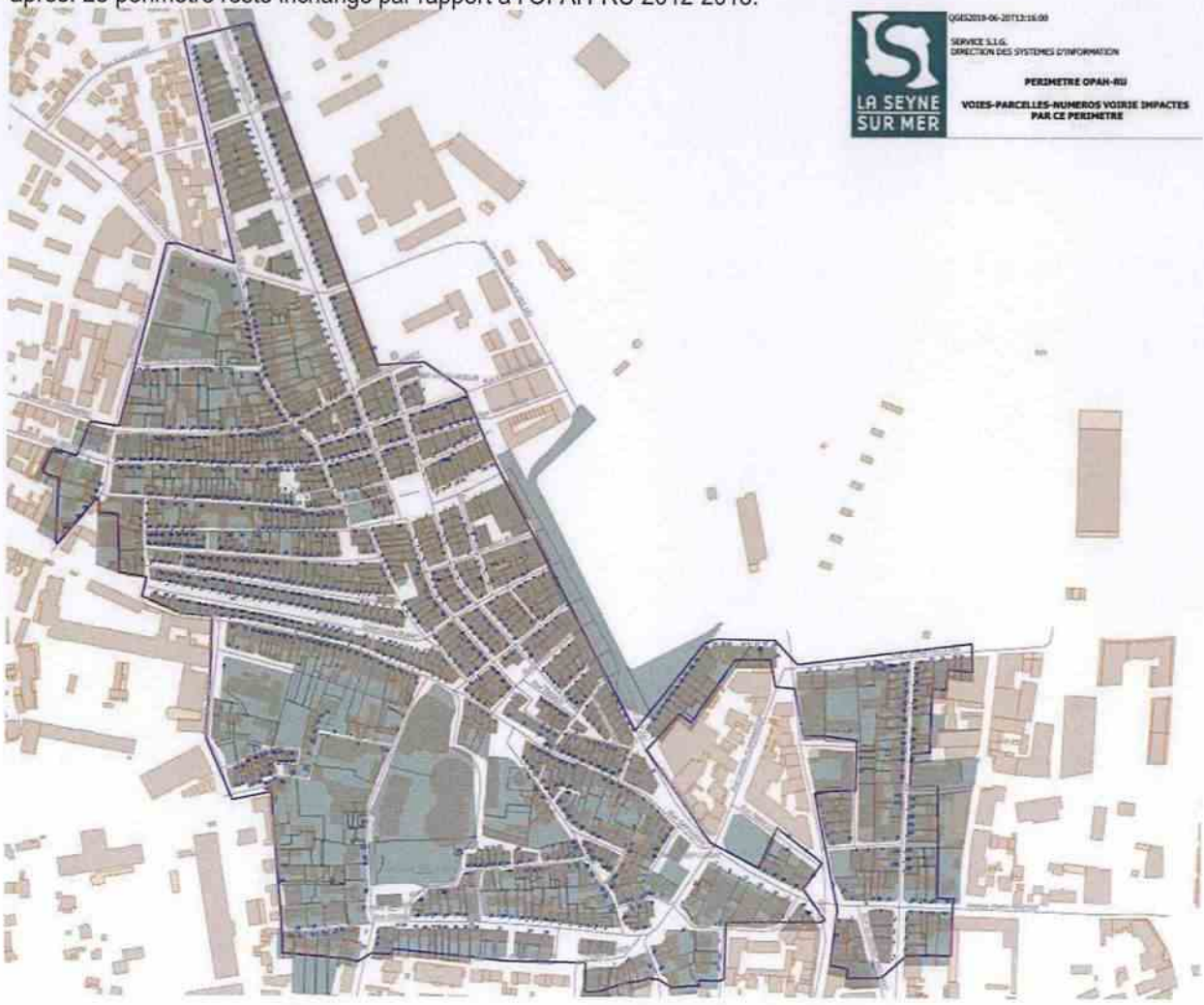
1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Ville de La Seyne-sur-Mer, la Région Provence Alpes-Côte d'Azur, l'État, Action Logement et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain du centre-ville de La Seyne-sur-mer, pour une durée de 5 ans.

Elle fait suite aux OPAH RU menées sur le Centre-Ville de La Seyne-sur-Mer de 2007 à 2018, elles-mêmes précédées de 3 OPAH sur le même périmètre.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : parc privé du centre-ville de La Seyne, suivant le contour ci-après. Le périmètre reste inchangé par rapport à l'OPAH-RU 2012-2018.



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A noter qu'au-delà du périmètre proposé par la présente convention le reste du territoire et notamment le centre ancien est couvert par le PIG.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé,
- la rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement,
- le redressement et le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- le traitement des immeubles dégradés,
- la sortie de vacance, la production de loyers maîtrisés,
- la mise en valeur des immeubles présentant un intérêt architectural et patrimonial.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Le projet politique pour le centre-ville de La Seyne-sur-mer est de s'inscrire dans une stratégie globale d'affirmation de son rôle de centralité, de redynamisation de son attractivité et d'amélioration de la qualité du cadre de vie pour les habitants actuels et futurs. Ce projet s'appuie sur les différentes thématiques qui touchent la centralité, à savoir la mixité sociale, la qualité du parc de logements, l'offre en équipements, services et commerces, la proximité à une zone d'emplois, l'offre en transports et facilité de déplacements et la qualité du cadre de vie.
Il s'agit notamment de :

- apaiser le trafic en centre-ville, tout en garantissant une bonne qualité de déplacements et de desserte,
- poursuivre les actions d'amélioration du cadre de vie (propreté, sécurité, aménagement de parcs et espaces publics,...),
- inverser la tendance à la vacance des locaux commerciaux et à la dilution de l'offre commerciale,
- « redorer » l'image du centre-ville seynois par une offre immobilière qualitative permettant de remplacer le parc privé social de fait par un parc privé et social de qualité pour favoriser la mixité sociale,
- diversifier les typologies de logements pour ne pas obérer l'arrivée de familles,
- faciliter l'accession pour des propriétaires modestes voire très modestes,
- maintenir l'accompagnement des personnes en fragilité sociale et/ou d'isolées,
- s'appuyer sur le tissu associatif local pour agrémenter l'offre en services et animations de qualité (sociale, culturelle, sportive, environnementale...)
- envisager la création d' équipements structurants qui puissent fédérer les habitants du centre-ville et les autres Seynois ...

Les enjeux de l'intervention globale sur le centre-ville de la Seyne-sur-mer sont mis en évidence dans le diagnostic urbain, social et économique mené par MTPM afin de définir les interventions dans le cadre du NPNRU. Ces enjeux sont phasés en trois temps : à l'échelle du centre-ville, à l'échelle de la ville et à l'échelle de la Métropole. Ils vont être déclinés suivant les domaines et les invariants retenus notamment :

- la mobilité, les déplacements et le stationnement ;
- l'habitat et la restructuration d'ilots dégradés ;
- les aménagements urbains et le traitement de l'espace public ;
- les équipements publics et l'accompagnement social ;
- le développement économique et commercial.

L'OPAH-RU et ses actions d'accompagnement constituent le volet « Habitat » du NPNRU qui fera l'objet d'une convention nationale intégrant le projet global d'intervention sur les centres-villes de la Seyne et de Toulon dans un soucis de complémentarité à l'échelle métropolitaine.
L'OPAH -RU et ses actions d'accompagnement alimentent le volet « Habitat » du Projet de Renouvellement Urbain qui fera l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain

>Les enjeux de l'OPAH RU :

La réflexion sur l'amélioration de l'habitat privé constitue donc un des leviers de ce projet urbain global, qui ne peut être dissocié des autres thématiques. L'OPAH doit s'inscrire dans un projet global de renouvellement urbain, une des conditions de réussite de ce nouveau dispositif réside dans la capacité de la collectivité à intégrer tous les enjeux. L'action de la collectivité ne peut plus se limiter à la seule mise en place d'un dispositif incitatif, elle doit aussi être complétée d'un champ allant du préventif au coercitif.
L'étude pré-opérationnelle a confirmé trois enjeux liés à l'habitat et corrélés au projet urbain en cours :

- ✓ une nouvelle dynamique pour la lutte contre le mal logement des habitants actuels : habitat indigne et dégradé, précarité énergétique et adaptation au vieillissement
- ✓ le développement d'une offre alternative et séduisante susceptible d'attirer d'autres propriétaires occupants

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ou bailleurs
- ✓ un effet d'entrainement via des réhabilitations et des aménagements emblématiques, une confiance retrouvée

Enjeu 1 : une nouvelle dynamique pour la lutte contre le mal logement des habitants actuels : habitat indigne et dégradé, précarité énergétique et adaptation au vieillissement

Il s'agit d'apporter des réponses aux problématiques identifiées suivantes :
- les conditions de vie difficiles des populations du centre, et notamment pour les locataires et les personnes âgées,
- le manque de confort thermique des logements,
- la prédominance de petits logements,
- les difficultés de préservation et de valorisation des éléments patrimoniaux et de l'identité bâtie,
- un grand nombre de bâtiments vacants,
- des copropriétés vulnérables identifiées, et/ou ayant des problématiques d'organisation, nécessitant un temps d'accompagnement spécifique.

Les objectifs sont de :
- améliorer les conditions de vie des propriétaires les plus démunis et dans l'incapacité de s'occuper des démarches administratives nécessaires,
- localiser précisément les logements indignes occupés par les propriétaires occupants impécunieux et les accompagner vers un logement décent
- garantir aux locataires modestes un logement répondant aux normes de décence réglementaires
- afficher une volonté institutionnelle ferme de traiter l'habitat indigne sur le centre-ville de La Seyne
- privilégier un accompagnement à l'amiable et être en capacité de contraindre les propriétaires à faire les travaux de mise en conformité, articuler les outils incitatifs et coercitifs
- diminuer les dépenses énergétiques pour les ménages modestes et améliorer leur confort thermique, été comme hiver
- accompagner les copropriétés de l'organisation et la structuration, au lancement de travaux qualitatifs,
- créer les conditions techniques pour que les personnes âgées ou à mobilité réduite puissent se maintenir dans leur domicile au quotidien

Enjeu 2 : le développement d'une offre alternative et séduisante susceptible d'attirer d'autres propriétaires occupants ou bailleurs

Il s'agit d'apporter des réponses aux problématiques identifiées suivantes :
- un parc de logements du centre-ville très spécialisé sur l'offre en petits logements générant un manque de diversité typologique,
- une attractivité résidentielle amoindrie par des typologies et formes urbaines souvent peu séduisantes : outre leur petite taille, les logements sont souvent mono-orientés, étroits, peu ajourés, sans espaces extérieurs,
- une mixité sociale relative avec une faible représentativité de classes moyennes à supérieure et de familles,
- la difficulté de créer une offre de logements complémentaire aux programmes récents, notamment du quartier de La Navale.

Les objectifs sont de :
- répondre à la demande en loyer maîtrisés, allant du très social à l'intermédiaire,
- accompagner également les travaux de réhabilitation de propriétaires bailleurs en loyers libres, permettant une mixité sociale.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Enjeu 3 : un effet d'entrainement via des réhabilitations et des aménagements emblématiques, une confiance retrouvée

Il s'agit d'apporter des réponses aux problématiques identifiées suivantes :

- la difficulté à maintenir une mobilisation des propriétaires au fil des OPAH,
- des moyens et outils de communication sur les OPAH souvent inefficaces pour des populations isolées,
- des actions de réhabilitation et d'aménagement insuffisamment valorisés,
- des copropriétés peu entretenues voire dégradées qui participent à ternir l'image : les copropriétés, accueillant la majeure partie des logements du centre-ville, nécessitant souvent des travaux de réhabilitation, bloqués par des problématiques de gestion.

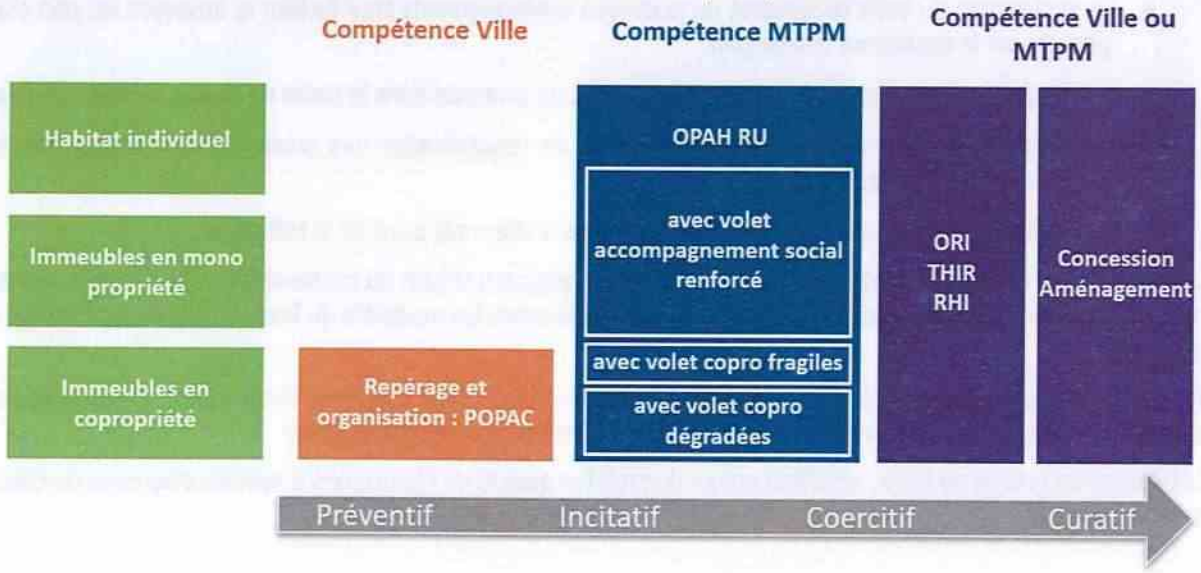
Les objectifs sont de :

- résorber la vacance afin de donner à voir une image positive du centre-ville seynois,
- relancer la dynamique de réhabilitation privée et valoriser le pôle ressource d'information et d'accompagnement, un « guichet unique », qu'est la Maison de l'habitat
- toucher des publics spécifiques de l'OPAH dont les personnes âgées ou handicapées, les mal-logés, les personnes aux faibles ressources
- valoriser auprès des habitants l'action en faveur de l'habitat privé engagée par la Métropole, la Ville et ses partenaires
- poursuivre la mobilisation des partenaires
- renforcer l'action sur les copropriétés en amont, en ciblant celles repérées dans l'observatoire, tant sur l'action préventive (sensibilisation des copropriétés, conseils syndicaux et syndicats, organisation et redressement de la copropriété) que sur le volet incitatif (accompagnement dans les demandes d'aides au syndicat, aides mixtes),
- mobiliser les propriétaires de maisons individuelles et dotées de jardins ou espaces extérieurs, comme levier de valorisation du centre-ville à court termes.

La politique en matière d'habitat privé prend une dimension qui dépasse le seul dispositif d'OPAH-RU et est envisagé comme un ensemble d'outils, allant des actions préventives, au coercitif voire au curatif, en passant par l'incitatif.

La Maison de l'habitat constitue une pièce maîtresse de ce dispositif, en jouant le rôle de guichet unique auprès des Seynois.

Cet éventail d'outils permet de répondre aux différentes situations qui se présentent.



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Soit 3 degrés d'intervention clairement identifiés :

1. Agir en amont de l'OPAH en termes d'amélioration de situations qui ne permettent pas aujourd'hui d'imaginer un programme de travaux, et ce à 2 niveaux :

- au niveau social à travers une MOUS visant le retour aux droits et l'accompagnement des ménages les plus modestes, la solution de recherche de financements alternatifs à l'OPAH, les relogements le cas échéant – 915 ménages à bas revenus (voir Volet social) ;
- l'organisation des copropriétés au travers d'un POPAC via notamment la mobilisation d'une personne ressource ou d'un conseil syndical, l'élaboration d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété – 200 copropriétés « à surveiller » identifiées par l'observatoire des copropriétés.

2. Renforcer le volet Renouvellement Urbain de l'OPAH RU à travers :

- la mise en œuvre d'actions concrètes et régulières de la Ville en termes de mises en demeure injonctions et arrêtés suivis d'effet, sachant que la Ville de La Seyne-sur-Mer dispose déjà d'un SCHS, d'un parc de 18 logements tiroirs et d'une dotation de 100 000€ pour réaliser des travaux d'Office suite à arrêtés de péril – 11 procédures d'insalubrité et 7 péril en cours, 234 immeubles « dégradés » repérés (voir Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé) ;
- un volet Copropriétés Dégradées permettant de bénéficier d'aides majorées sous réserve de réalisation d'un diagnostic multi thématiques - 70 copropriétés potentiellement vulnérables ;
- des actions ciblées à l'attention des propriétaires de logements vacants, potentiel particulièrement intéressant de l'OPAH – 650 logements vacants ;
- une action soutenue de la Ville sur des îlots ou immeubles emblématiques qui n'ont pas su saisir l'opportunité des OPAH précédentes – avec des dispositifs de rénovation immobilières (ORI,THIR,…) Une centaine d'immeubles repérés (voir Volet ORI) ;
- l'intégration à l'équipe d'OPAH d'expertises sociales et juridiques.

3. Des actions d'aménagement identifiées dans le cadre des études menées pour le NPNRU Centre-Ancien

Ce projet urbain vise une amélioration de la qualité de vie des seynois et une nouvelle attractivité pour le centre-ville à travers, en plus des interventions en matière d'habitat :

- un apaisement du trafic nécessitant de nouveaux aménagements pour faciliter la traversée du port d'une part et pour le contourner d'autre part,
- des aménagements d'espaces publics majeurs mis en évidence dans le cadre de l'étude NPNRU en cours,
- une stratégie commerciale de redynamisation et de requalification des nombreux commerces (souvent vacants en rez-de-chaussée),
- la création d'équipements à l'échelle du quartier, de la ville mais aussi de la Métropole.

L'ensemble des opérations constituant le Projet de Renouvellement Urbain du centre-ville seront déclinées dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain qui en précisera les modalités de financement et le calendrier de réalisation.

Tout cela dans des déclinaisons d'actions à court, moyen et long terme dans une dynamique de renouvellement urbain, qui feront l'objet de la convention du NPNRU avec l'ensemble des partenaires.

Les études du groupe de travail constitué autour du projet et assisté de l'assistance à maitrise d'ouvrage de Citadia sont en cours.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

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

Le dispositif s'insère dans un projet global de requalification du centre-ville de La Seyne-sur-Mer. Il en constitue le volet Habitat. Au vu des désordres observés, des dynamiques en œuvre, de la compétence Habitat récemment confiée à la Métropole et de l'ambition du projet urbain, l'OPAH RU apparait comme l'outil primordial central d'un dispositif plus global dans la perspective de promouvoir et encadrer la réhabilitation du parc privé.

Les objectifs suivants ont été validés lors du Comité de Pilotage en date du 28 juin 2018, en présence des représentants locaux de l'Anah, des élus et techniciens des différents partenaires :

- ✓ poursuivre la réhabilitation du Centre-Ville de La Seyne-sur-Mer et la lutte contre l'habitat indigne ;
- ✓ agir sur les points de blocage identifiés lors de la précédente OPAH notamment en ce qui concerne les copropriétés réfractaires, l'éradication de l'habitat indigne, la fluidité des dossiers ;
- ✓ poursuivre l'accompagnement des réhabilitations des parties communes et des logements en aidant tous les ménages modestes, propriétaires et locataires ;
- ✓ créer une offre locative de qualité à loyers maîtrisés à travers la mobilisation du parc vacant et le conventionnement sans travaux notamment ;
- ✓ engager une action préventive auprès des copropriétés vulnérables et veiller à éviter le basculement de copropriétés fragiles ;
- ✓ maintenir les propriétaires occupants modestes dans le quartier en aidant notamment à l'adaptation des logements des personnes âgées ;
- ✓ valoriser le patrimoine architectural de la Ville et l'histoire encore bien présente de l'époque des chantiers ;
- ✓ agir pour le développement durable en luttant contre la précarité énergétique et en veillant à la qualité des réhabilitations dans un souci de respect de l'environnement et de valorisation de l'écologie urbaine ;
- ✓ attirer de nouveaux ménages, notamment de propriétaires occupants pour rééquilibrer l'occupation du centre-ville, favoriser l'accession sociale à la propriété et la production de logements de qualité ou des modes d'habiter alternatifs.
- ✓ produire une nouvelle offre de logement à partir du renouvellement urbain et des secteurs à potentialité de développement urbain.

Article 3 – Volets d'action

L'objectif de cette 3ème OPAH-RU est de s'intégrer au Projet Urbain global du centre-ville.
Aujourd'hui désabusés par toutes les difficultés d'un centre-ville bien différent de celui connu à l'époque « des chantiers », les Seynois ont besoin d'un signal fort de la puissance publique pour réinvestir le centre-ville au sens de se l'approprier, mais aussi investir financièrement dans sa requalification. Le projet urbain global et le Fonds d'Aides à l'Habitat apporté par la Métropole TPM laissent présager de nouveaux moyens qui permettront de contre-carrer le découragement aujourd'hui ressenti par de nombreux acteurs.

En effet, l'OPAH RU de La Seyne va bénéficier de moyens accrus, avec notamment des aides portant sur :

- la réhabilitation de logements de bailleurs sans conventionnement (les loyers libres),
- la prime marché tendu,
- la prime remise sur le marché d'un logement vacant,

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- la prime regroupement, favorisant la création de grands logements et ainsi la diversification des typologies de logement.

L'enjeu fondamental de ce Projet Urbain global est de déclencher un effet d'entraînement de la réhabilitation du parc privé. C'est une condition de réussite de la future OPAH-RU à laquelle il faut ajouter :

1. un pilotage fort et une volonté politique rassemblant notamment des moyens et des compétences alloués aux procédures de lutte contre l'habitat indigne et les propriétaires « récalcitrants », des procédures administratives allégées et écourtées. La dématérialisation mise en place par l'ANAH simplifie le processus de demande et de traitement et devrait réduire les délais d'instruction et de paiement,
2. un dispositif financier suffisamment attractif pour convaincre les propriétaires actuels et investisseurs locaux attachés à leur commune d'investir dans le sens du projet. Toutes les primes instaurées par la Métropole contribueront à lever les freins à la réhabilitation des logements par des bailleurs,
3. des dispositifs Action Logement pour inciter les propriétaires occupants ou bailleurs à rénover leur bien (prêt travaux) et à les réserver à des salariés aux revenus modestes ou intermédiaires :
   - l'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 banquiers ou établissements financiers. Ce service s'inscrit en complément des actions menées avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la plateforme locale de rénovation énergétique (PTRE) pour promouvoir auprès des propriétaires la réalisation de travaux de qualité accédant à des économies d'énergie,
   - le financement de travaux pour les emprunteurs respectant les critères d'octroi des aides à l'amélioration et/ou l'adaptation du logement et les normes d'endettement,
   - la sécurisation des loyers pour les propriétaires bailleurs et la solvabilisation des locataires avec le dispositif VISALE complété par des aides facilitant l'accès au logement (les aides LOCA-PASS ® (avance et garantie), les dispositifs MOBILI-PASS® et MOBILI-JEUNES®, CIL-PASS ASSISTANCE®),
4. une animation dynamique et proactive dotée des moyens et des compétences à la hauteur des objectifs poursuivis. A ce titre-là, la rédaction du cahier des charges pour le recrutement de l'opérateur devra intégrer la nécessité d'une communication de proximité et prévoir une stabilité des moyens qui lui sont alloués.

A ces 4 conditions s'ajoutent une forte communication visant à valoriser tous les résultats obtenus et ainsi encourager les initiatives privées.

Dans le cadre du transfert de compétences, la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'est vu attribuer les compétences liées à l'habitat et la voirie ; les autres demeurant communales.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée a lancé en 2017 le dispositif « Bien chez soi » articulant le PIG « Habiter et Rénover » et une plateforme locale de rénovation énergétique (PTRE). Ce dispositif vient donc en complémentarité du dispositif d'OPAH-RU de La Seyne-sur-mer.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Sur le volet urbain, le projet NPNRU répond aux enjeux suivants :

- augmentation du périmètre, réunir la masse critique / re-création d'un centre-ville de dimension métropolitaine / intégration des espaces immédiatement périphériques ;
- amélioration du cadre de vie des habitants, retisser le lien ville-nature / écrire les bases d'un nouveau récit de société ;
- recréation du lien entre les habitants et le centre-ville ;
- manifestation et incarnation de la volonté de changement ;
- création d'un espace d'identification, incarnation de l'ambition et de l'attractivité retrouvée ;
- réconciliation de l'interface Ville/Mer ;
- création d'un lien fonctionnel Brégaillon/centre-ville pour redynamiser le commerce de proximité.

Ce projet de restructuration urbaine s'appuie sur les thématiques de mobilités et de développement économique et des activités.

Pour la **thématique mobilités/déplacements**, les enjeux sont :

- apaisement du centre-ville réduire les nuisances liées à la circulation et; améliorer les fractures urbaines
- réduction de l'emprise dédiée à la circulation VP de transit dans le centre-ville ;
- promouvoir une intégration urbaine hyper qualitative des infrastructures liées au TCSP ;
- tendre progressivement vers un hypercentre piéton et un centre-ville apaisé par un zonage lisible et cohérent ;
- rationaliser le stationnement en hyper centre et favoriser la création et l'usage des parkings relais, afin de traiter le stationnement résident, intermodal et visiteurs ;
- favoriser le report modal pour apaiser le centre-ville ;
- créer les conditions de l'intermodalité (vélo, TC, modes doux).

Pour la **thématique développement économique et commercial**, les enjeux sont de :

- réconciliation du centre-ville et l'économie / l'espace économique de Brégaillon : proposer du tertiaire attractif pour les actifs Brégaillon, plus modestement de l'artisanat ;
- intégration d'une nouvelle économie maritime : innovation maritime et navale (R&D etc.), tourisme (nautisme, croisières etc.) ;
- renouvellement de l'offre commerciale du centre-ville : intervenir spécifiquement sur les axes commerciaux prioritaires (croix de Lorraine), en ciblant les activités/enseignes recherchées ;
- attractivité des Seynois des autres quartiers au centre-ville pour leurs courses et leurs loisirs : Ledru Rollin, quais du port, Place Perrin, marché etc. ;
- renforcement des liens d'une identité populaire heureuse, mise à mal depuis la fermeture des chantiers : le commerce (marché), les services (équipements publics ex Beaux-Arts etc.), les lieux (parc de la Navale, placettes etc.), les loisirs, la culture
- accueil d'un équipement de rang métropolitain ;
- redynamisation de l'offre économique du centre-ville et accueillir des activités porteuses d'attractivité ;
- recherche d'un équilibre avec les nouvelles activités de Bois Sacré et des futurs Ateliers Mécaniques.

Sur le **plan patrimonial**, le centre-ville seynois se démarque par un bâti modeste et de hauteur modérée (maisons de pêcheurs ou d'ouvrier) mais toujours avec des façades ordonnancées. Certaines zones plus bourgeoises, comme aux alentours du Cours, abritent des immeubles plus hauts, qui arborent une modénature de façade plus prestigieuse soubassements, encadrements de baies en pierre de taille...).

Au travers de l'OPAH-RU une attention est portée à la préservation et la valorisation de ce patrimoine architectural. La Métropole Toulon Provence Méditerranée incite les travaux en partie communes, avec une aide spécifique pour les Travaux d'Intérêt Architectural (TIA) :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- 30% d'aides pour les TIA en façade (dissimulation des réseaux et menuiseries bois à meneaux) ;
- 15% d'aides pour les TIA dans les cages d'escaliers (dissimulation des réseaux).

Dans cette même perspective, le recours à la maîtrise d'œuvre en cas de TIA est encouragé par Toulon Provence Méditerranée, qui propose une aide à hauteur de 20% du montant de la maîtrise d'œuvre (plafonnée à 15% du montant des travaux).
La commune poursuit en outre sa politique de ravalements de façades décennale et le suivi architectural intégrant un règlement spécifique au centre-ancien (périmètre élargi) dans le PLU pour en préserver le patrimoine.

Les objectifs quantitatifs en matière de préservation et valorisation patrimoniale sont :

- 80 immeubles faisant des TIA en façade ;
- 7 immeubles faisant des TIA dans les cages d'escaliers.

3.1.2 Objectifs

Les scénarii d'aménagement urbain élaborés dans le cadre de l'étude d'AMO du NPNRU intègrent plusieurs propositions qui nécessiteront une validation de l'ensemble des partenaires :

- requalification de la traversée du centre-ville par le port et mise en œuvre du scénario qui permette à la fois d'apaiser le centre-ville et d'aménager le transport en commun en site propre: aménagement d'itinéraires de contournement permettant de déplacer le transit nord-sud et de minimiser la circulation au niveau du port, au droit de la mairie et des commerces du port. Les itinéraires de contournement s'appuieront sur les emplacements réservés identifiés dans le PLU de la commune ;
- aménagement de l'esplanade de la rade pour la création d'un espace emblématique de l'identité du centre ;
- refonte de la place Perrin avec une nouvelle offre de logements ;
- création d'une centralité autour de l'église avec d'éventuelles démolitions ~~sont~~ autour du parvis de l'église afin de retrouver un espace de respiration en plein cœur du centre-ville, et de créer un lien avec la place Perrin ;
- réaménagement/requalification de l'avenue Gambetta ;
- implantation ou relocalisation d'équipements publics
- finalisation du projet Calmette et Guérin qui désenclave un secteur potentiel de renouvellement urbain
- amélioration de l'offre en stationnements :
  - les parkings situés en périphérie : rôle de parkings de dissuasion pour les usagers du centre-ville
  - le parking des Esplageolles : intégré dans un programme d'ensemble
  - les parkings situés en cœur de ville : à destination des résidents (ex : Martini).

Les aménagements urbains envisagés à travers des pistes de travail de l'étude NPNRU :

- réaliser la requalification de la traversée du centre-ville par le port et mettre en œuvre le scénario qui permette à la fois d'apaiser le centre-ville et de favoriser le transport en commun : l'étude de circuits de contournement permettant de déplacer le transit nord-sud et de minimiser la circulation au niveau du port, au droit de la mairie et des commerces du port. Les itinéraires de contournement s'appuieront sur les emplacements réservés identifiés dans le PLU de la commune ;
- aménagement de l'esplanade de la rade pour la création d'un espace emblématique de l'identité du centre ;
- refonte de la place Perrin avec une nouvelle offre de logements ;
- création d'une centralité autour de l'église avec d'éventuelles démolitions prévues autour du parvis de l'église afin de retrouver un espace de respiration en plein cœur du centre-ville, et de créer un lien avec la place Perrin ;
- réaménagement/requalification de l'avenue Gambetta ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- implantation d'un nouvel équipement – site à définir ;
- finalisation du projet Calmette et Guérin qui désenclave un secteur potentiel de renouvellement urbain ;
- amélioration de l'offre en stationnements :
  - les parkings situés en périphérie : rôle de parkings de dissuasion pour les usagers du centre-ville
  - le parking des Esplageolles : intégré dans un programme d'ensemble
  - les parkings situés en cœur de ville : à destination des résidents (ex : Martini).

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La dégradation du bâti trouve notamment son origine dans des situations foncières complexes (indivisions, copropriétés inorganisées…).

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la requalification des secteurs RU et les objectifs à atteindre pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment d'Opération de Restauration Immobilière (ORI). La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent nécessairement à favoriser le changement d'échelle d'intervention : la réhabilitation complète d'un immeuble.
L'OPAH-RU pourra ainsi s'articuler avec des procédures ORI, qui permettront de :

- renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés ;
- notifier des programmes de travaux obligatoires aux propriétaires concernés.

Elles constituent des actions volontaristes menées par la Ville (ou son opérateur) afin de traiter les îlots connaissant des problèmes structurels lourds ne pouvant être traités globalement par les autres dispositifs tels que les procédures d'insalubrité ou de péril.
Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de ces dispositifs.

Les actions prévues pour pallier ces difficultés sont :

- la veille foncière : poursuite de l'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) réalisées conjointement entre la Ville et la Métropole, visites, repérage de terrain, prospection : la Ville s'occupe de la veille des DIA et la Métropole préempte (titulaire du DPU) ou fait préempter à l'EPF quand le projet urbain le nécessite (délégation du DPU) ;
- des acquisitions foncières par voie amiable, de préemption ou d'expropriation ;
- le portage foncier et reventes avec cahier des charges de cession (reconversion de friches foncières, réhabilitation d'immeubles par des investisseurs privés ou institutionnels) ou locations (locaux d'activité) ;
- le remembrement d'îlots : pour chaque îlot dégradé identifié, une étude détaillée de recomposition sera établie. Les types d'intervention privilégiés seront l'aération du bâti par l'aménagement de liaisons urbaines (passages, cours) et de places publiques, la mixité et la qualité des logements. Des procédures de types ORI seront mises en œuvre ;
- l'organisation des copropriétés : en parallèle de l'OPAH, le travail préventif du POPAC permettra d'assister les copropriétaires de copropriétés en difficulté ;
- la mise en œuvre de procédures de biens vacants sans maître, successions vacantes, biens en état d'abandon manifeste…

La Métropole est compétente en matière foncière depuis le 1er janvier 2018. Dans le cadre des conventions conclues avec l'EPF le portage foncier peut être assuré dans l'attente de la consultation en vue de retenir un opérateur pour l'aménagement du Centre Ancien et qui interviendra au sein d'une future concession d'aménagement

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

3.2.2 Objectifs

>Restructuration de l'îlot Chapuy :

- Procédures coercitives péril/insalubrité et travaux d'office pour les parcelles concernées 2019
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique (restauration immobilière) en 2020
- Réalisation des travaux de restructuration fin 2021
- Revente avec cahier des charges en 2022

>Restructuration de l'îlot Berny :

- Procédures coercitives péril/insalubrité et travaux d'office pour les parcelles concernées en 2019
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique (restauration immobilière) en 2020
- Réalisation des travaux de restructuration 2021
- Revente avec cahier des charges en 2022

>Restructuration de l'îlot Cœur de ville :

- Procédures coercitives péril/insalubrité pour les parcelles concernées en 2019
- Campagne de ravalement en 2019
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique (restauration immobilière) en 2020
- Réalisation des travaux de restructuration en 2021
- Revente avec cahier des charges en 2022

>Restructuration de l'îlot Denfert Rochereau :

- Procédures coercitives péril/insalubrité et travaux d'office pour les parcelles concernées en 2019
- Campagne de ravalement en 2019
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique (restauration immobilière) en 2020
- Réalisation des travaux de restructuration en 2021
- Revente avec cahier des charges en 2022

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La Métropole Toulon Provence Méditerranée accompagne la Ville de la Seyne-sur-Mer dans la poursuite des efforts engagés pour améliorer les conditions d'habitat dans le Centre-Ville. Le volet immobilier de la convention vise à définir les actions à mettre en œuvre pour agir directement sur l'habitat existant, en complément des actions menées dans le cadre du volet urbain, qui concernent davantage le cadre de vie, et du volet foncier, qui concernent la restructuration du quartier et la création d'une offre de logements neufs.

Le constat établi à la suite du bilan de l'OPAH RU 2012 / 2018 et du diagnostic réalisé dans le cadre de la définition du programme d'intervention, a permis de mettre en évidence les points suivants :

- une forte vacance structurelle qui perdure : sur les 638 logements vacants, 314 le sont depuis plus de 1 an et 107 depuis plus de 4 ans et un taux moyen de 18% ;
- des niveaux de loyers qui restent élevés eu égard à l'offre des quartiers limitrophes plus qualitative ou spacieuse ;
- la disparition des grands logements par un jeu spéculatif de division en petits lots revendus ou loués beaucoup plus chers par de petits investisseurs locaux commençant par spéculer sur le centre-ville ;
- une diminution de la part des propriétaires occupants au profit des locataires : aujourd'hui seul un quart des ménages sont propriétaires de leur logement sur le centre-ville ;
- la persistance d'un parc de logements indignes ou dégradés ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- un volume de 410 copropriétés dont 70 potentiellement vulnérables et 200 à surveiller ;
- presque autant d'immeubles en monopropriété qui pourraient faire l'objet de premières réhabilitations « motrices » ;
- 180 maisons individuelles ayant du cachet, une bonne qualité d'habitat et des jardins.

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les aspirations des ménages, ce volet se décline notamment par :

- la création d'une offre locative sociale, loyers conventionnés avec ou sans travaux ;
- la remise sur le marché de logements vacants, et notamment les logements vacants situés au-dessus des commerces et uniquement accessibles par ces derniers ;
- l'appui primo-accession à la propriété ;
- l'amélioration qualitative de l'offre à travers le regroupement de logements notamment ;
- la maîtrise des divisions parcellaires ;
- une attention différenciée apportée selon le type d'immeuble et de propriété : maisons individuelles, immeubles en monopropriété ou copropriété, afin de créer un effet d'entraînement par des réhabilitations réussies et rapides.

Les subventions aux propriétaires bailleurs s'inscrivent dans une logique de contrepartie sociale. Elles contribuent à la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé, comptabilisés article 55 de la Loi SRU. Cette offre complète les mécanismes du marché immobilier en faveur des foyers les plus modestes. Par la création de ces logements conventionnés, le dispositif vise ainsi à maintenir les populations fragiles en centre-ville, tout en garantissant des conditions d'habilité correctes.
L'Anah du Var souhaite renforcer l'attractivité du loyer conventionné par rapport au loyer intermédiaire : son PAT prévoit un objectif de production de logements sociaux répartis entre 20% de loyers intermédiaires, 50% de loyers conventionnés sociaux, 30% de loyers conventionnés très sociaux. La Région abonde les aides à hauteur de 50% des aides de la Métropole rendant ainsi la production de loyers conventionnés sociaux ou très sociaux attractive.
Les bailleurs sont également incités à s'engager dans le conventionnement du loyer au travers de la prime de la Métropole à la réduction de loyer.
A noter qu'afin de promouvoir la diversité et la mixité sociale, la Métropole Toulon Provence Méditerranée apporte en outre des subventions pour les loyers libres à hauteur de 10%. Toujours dans cette perspective, la Métropole propose aux propriétaires occupants un prêt bonifié de 30 000€ pour la primo-accession en centre ancien couplé avec la réalisation de travaux à l'intérieur du logement (bonification maximale de 3 000€).

La vacance constitue le potentiel traditionnel de réhabilitation et de production de logements à loyers maîtrisés le plus important. La Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Région et le Département soutiennent la mobilisation du parc vacant, potentiel qui permet la réhabilitation d'immeubles complets vacants en loyers conventionnés, souvent des « verrues » en centre ancien.
La Métropole accorde une prime de 1 500 € pour toute sortie de vacance de plus d'un an. Quant au Département, ses conditions d'éligibilité de droit commun reposent sur la sortie de vacance et le conventionnement des loyers tant les pressions immobilières y sont fortes. Ainsi, il favorise la production de logements pour les ménages modestes en privilégiant la mobilisation du parc existant et donc en limitant la consommation foncière. Les propriétaires du centre-ville seynois bénéficieront de ces aides au même titre que tout Varois.

L'opérateur devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation, appuyé par la Ville. L'intervention pourra aller du simple mailing à l'attention des propriétaires de logements vacants, à l'accompagnement de la commune pour l'acquisition foncière de biens apparemment abandonnés ou la mise en œuvre de procédures coercitives à l'attention de propriétaires malveillants.

L'opérateur priorisera le démarrage de son animation sur :

- les maisons individuelles et les monopropriétés : généralement moins complexes tant d'un point de vue technique qu'en termes organisationnels, ces projets pourront être réalisés rapidement et

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

joueront l'effet de levier pour renouveler l'image de l'OPAH-RU ;
- les logements vacants situés au-dessus des commerces et accessibles seulement par ces derniers, constituant aujourd'hui un véritable obstacle à la réhabilitation.

Une fois les Opérations de Restauration Immobilière démarrées, les immeubles et îlots limitrophes seront ciblés.

En préambule, il est rappelé que les principes détaillés dans la présente convention (notamment aides et sécurisations financières) s'inscrivent dans le respect des engagements pris dans le cadre de la Convention Quinquennale prévue au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH entre l'Etat et Action Logement, ou de toute convention susceptible de s'y substituer et plus généralement des règles applicables à Action Logement notamment redéfinies par l'Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la PEEC .

Dans le cadre d'un partenariat financier entre Action Logement et l'Anah, il est prévu de pouvoir réserver des logements conventionnés avec ou sans travaux en faveur des salariés des entreprises cotisantes. Pour permettre la mobilisation de ces logements, le réseau local des deux partenaires et les opérateurs sont mobilisés. Le dispositif de réservation est incitatif et vise à mettre en relation les propriétaires qui conventionnent leur logement (avec ou sans travaux) avec le correspondant local d'Action Logement afin que ce dernier puisse réserver le logement en vue d'y loger des salariés sous conditions de ressources, en situation de précarité ou de retour à l'emploi. Pour les propriétaires bailleurs, une convention de réservation de logement peut éventuellement être signée entre le bailleur et Action Logement Services au profit des salariés d'Action-Logement.
Action Logement Services proposera au bailleur un pack location comprenant la désignation d'un locataire et les aides de solvabilité (avance Loca-Pass, ...) et de sécurisation (Visale, ...) proposées.

Tous les propriétaires bailleurs pourront également faire appel au service d'ingénierie financière d'Action Logement qui :
- aide les salariés à bien dimensionner leur projet immobilier,
- recherche le meilleur financement sur le marché,
- accompagne les ménages dans le montage du dossier bancaire.

En faisant appel à ce service, les bailleurs pourront ainsi, sous réserve du respect de la réglementation et des critères de solvabilité, bénéficier de financements complémentaires délivrés par Action Logement (prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, prêt d'amélioration de la résidence principale, prêt travaux pour l'adaptation du logement aux personnes handicapées, prêt travaux en faveur des copropriétés dégradées).

Les conditions de mise en place de ces dispositifs seront celles en vigueur lors de la signature de la convention de réservation du logement.

À noter que dans le cadre de la convention de partenariat entre l'Anah et Action Logement, les logements conventionnés avec ou sans travaux pourront être proposés aux salariés des entreprises cotisantes d'Action Logement.

Action Logement est réservataire des logements conventionnés ANAH (LCI, LCS et LCTS), et la Préfecture réservataire des LCTS, l'équipe d'animation coordonnera l'attribution du logement en facilitant le contact entre le propriétaire et Action Logement et/ou la Préfecture et en veillant à ce que les engagements soient respectés.

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention ANAH / Action Logement du 15 février 2015 vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif global alliant rénovation du logement, notamment thermique (programme Habiter Mieux) et sécurisation de la gestion locative facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

L'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action Logement de 50 M€ sur 2016 et 2017 soit un financement total de 100 M€ par an en contrepartie de réservations pour le logement des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

La démarche commune de l'ANAH et d'Action Logement pour le fléchage des logements locatifs privés vers les salariés présentés par Action Logement se veut indicative.
La communication sur les dispositifs et les actions en synergie au niveau local de tous les acteurs (Action Logement, Anah, Collectivité locale et opérateurs) constitue un facteur important pour la réussite de cette coopération.

Action Logement, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

La convention prévoit de faciliter le partenariat local dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU / ANAH dans le but de permettre l'articulation de nos interventions et de satisfaire nos objectifs respectifs.

L'intervention d'Action Logement dans la convention d'OPAH-RU de la Seyne-sur-Mer confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'ANAH (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement.

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

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

Les fiches produits sont disponibles dans l'extranet d'Action Logement Services :
https://www.actionlogement.fr/recherche?f%5B0%5D=field_thematique%3A61726&f%5B1%5D=type%3Adocument

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

Enfin, Action Logement Immobilier ouvrira les discussions entre les parties prenantes à la convention afin d'envisager l'opportunité de son intervention dans le projet, sans préjudice de la règle législative de non-

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

discrimination dans le financement par la PEEC du logement social et de l'accession sociale prévue à l'article L.313-17-3 du CCH.

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

>Les actions publiques conduites par la Ville en accompagnement de l'OPAH-RU :

>Mise en place des travaux d'office le cas échéant :
Concernant les immeubles privés, lots de copropriété et parties communes qui font l'objet de prescriptions de travaux dans le cadre d'arrêtés de péril ou d'insalubrité, des travaux d'office seront réalisés dès que les délais prescrits auront été dépassés.
La Ville exécute les travaux d'office, le cas échéant, fait intervenir les maitres d'œuvre nécessaires et fait établir plusieurs devis pour les travaux avec éventuellement le concours de l'opérateur.
Dans ces immeubles, la Ville s'occupera de la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser en substitution des obligations du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires.
Toutes les dépenses de travaux et relogement seront comptabilisées ce qui permettra le recouvrement des fonds par la collectivité.
Un dossier Anah pourra être monté par la Ville pour chaque cas de travaux d'office et permettra à la collectivité de récupérer une partie des fonds. Elle sera accompagnée par l'opérateur pour ce faire.

>Mise en place du « permis de louer » :
Suite aux délibérations respectives de la Métropole et de la Ville, l'intégralité du périmètre d'OPAH-RU est couvert par le dispositif du « permis de louer » sous la forme déclarative. A compter du 1er février 2019, toute mise en location située en zone UAc sera soumise à déclaration préalable. Précisant les coordonnées du bailleur, la localisation du bien, son état et sa décence, cet outil permettra d'identifier des situations d'habitat dégradé. Le fait de ne pas faire de déclaration fait encourir au propriétaire défaillant le risque de poursuites par le Préfet et le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €, et 15 000 € pour récidive. En outre, le bénéfice du paiement en tiers payant des APL est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

>Maîtrise des divisions de logements existants :
La Ville de La Seyne-sur mer a mis en place un dispositif d'autorisation préalable à la division parcellaire en cas d'immeuble existant. Cet outil permet de lutter contre la création de petits logements indignes et constituera un outil de repérage d'éventuelles problématiques d'habitat indigne pour l'opérateur.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs qualitatifs sont :

- maîtriser les divisions en petits logements par le biais de l'obligation d'autorisation de division parcellaire et encadrer le financement des réhabilitations qui seraient issues de division,
- poursuivre le repérage de situations d'habitat indigne et insalubre au travers de la mise en œuvre du Permis de louer et de l'autorisation des divisions parcellaires,
- veiller à la qualité des logements locatifs notamment par la visite des logements dans le cadre de la campagne de ravalement de façades de la Ville, de conventions particulières avec la CAF et la mise en œuvre de procédures en lien avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé,
- mettre en place des aides financières renforcées pour les propriétaires occupants les plus modestes,
- accompagner les personnes âgées pour concevoir des réhabilitations adaptées à leurs besoins,
- inciter les copropriétés à engager leur programme de réhabilitation : faciliter leur organisation, engager des procédures pour régler les situations d'indivis (abandon manifeste) ou de bien sans

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

maître (incorporation dans le patrimoine communal).

Rappel du potentiel issu du relevé de terrain pour les logements locatifs :

- 174 logements indignes ou très dégradés,
- 894 travaux de lutte contre la précarité énergétique,
- 50 aides pour l'autonomie de la personne.

Les objectifs quantitatifs sont de 141 logements conventionnés sur 5 ans :

- 88 conventionnés social ou très social, 33 loyers intermédiaires et 20 logements conventionnés sans travaux (12 loyers intermédiaires et 8 conventionnés social ou très social),
- y compris 48 logements bailleurs sortie de vacance.

Dans le cadre d'une future concession d'aménagement, un travail sera engagé pour produire du logement conventionné via des acquisitions amélioration avec un bailleur social.

L'opérateur veillera à accompagner le propriétaire souhaitant faire du conventionnement sans travaux, tout en privilégiant le conventionnement social. Il effectuera une visite du logement à conventionner (quel que soit le type de conventionnement) pour en contrôler la décence.
Un conventionnement avec Action Logement sera proposé systématiquement aux propriétaires bailleurs des logements conventionnés Anah.
Les aides et services Action Logement pour faciliter l'accès au logement locatif et accompagner le parcours résidentiel seront également proposés systématiquement aux ménages éligibles.

À noter que pour le montage de chaque dossier de demande de subvention, la règle de répartition des logements du PAT, Plan d'Action Territorial, sera respectée. Par ailleurs, il n'y aura pas d'intermédiation locative en loyer intermédiaire.

Les indicateurs de résultats seront :

- le nombre de logements conventionnés financés, en très social, social et intermédiaire,
- le nombre de permis de construire pour division de logements,
- le nombre de signalements de logements non décents ou indignes et les procédures engagées,
- le nombre de dossiers constitués pour des propriétaires occupants très modestes,
- le nombre total de dossiers constitués pour des personnes de plus de 70 ans et en particulier, pour des travaux d'adaptation

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH et les études d'îlots mettent en évidence la présence de logements insalubres, relevant de la procédure de péril ou indécents sur le centre ancien. L'opportunité d'avoir, le temps de l'OPAH, une équipe pluridisciplinaire pour assurer le suivi de l'opération devra être l'occasion d'éradiquer ces situations. Sa présence sur le terrain facilitera les diagnostics et apportera aux occupants un soutien et une aide nécessaire. Pour que la prochaine OPAH RU puisse permettre des progrès significatifs en matière de traitement des logements insalubres, il est nécessaire que le volet coercitif soit mis en œuvre autant que de besoin.
Afin d'accélérer les procédures, de faciliter les échanges d'information, la coordination entre les différences instances devra être poursuivie à travers la réunion mensuelle existante à la Maison de l'Habitat relative à l'habitat insalubre qui deviendrait un Comité Technique Habitat Indigne, réunissant les services de la Ville et de la Métropole et l'équipe d'animation. Le chargé de mission du PDLHI sera tenu informé de ses travaux et des situations abordées. Il sera convié au Comité Technique Habitat Indigne et destinataire du compte-rendu.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, ..) et la non décence restent la priorité affirmée de l'OPAH RU. Dans ce cadre, l'ensemble des moyens seront mis en œuvre :

- l'identification des logements et immeubles fortement dégradés,
- le suivi régulier des situations identifiées,
- l'envoi de mises en demeure systématiques,
- la mise en œuvre des procédures (arrêtés de péril ou insalubrité, travaux d'office, etc.).

Les rapports de visite des logements (non décence, moyenne ou forte dégradation, insalubrité, péril, etc.) devront correspondre aux attentes des partenaires et leur permettre d'engager les démarches nécessaires (incitatives ou coercitives, prise d'arrêté, suspension des allocations, etc.).

Action Logement met à disposition de l'équipe de suivi-animation, le service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel. Ainsi, les salariés d'entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus pourront bénéficier d'une assistance personnalisée avec proposition de solutions adaptées.

>Identification des logements et immeubles fortement dégradés

L'équipe d'animation devra :

- réaliser un rapport de préconisations afin d'accompagner les ménages dans la résorption de leurs difficultés sociales et techniques. L'objectif étant de traiter et de prévenir les situations d'habitat indigne, tous les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité (parc locatif) ou de péril devront être pris en compte ;
- signaler les situations repérées aux partenaires et services compétents, et traiter soit via le volet incitatif de l'OPAH-RU, soit via des outils coercitifs apparaissant plus adaptés qui seront mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage et les services compétents ;
- rédiger les rapports de visite des logements (non décence, moyenne ou forte dégradation, insalubrité, péril, etc.) de manière à permettre aux partenaires d'engager les démarches nécessaires (incitatives ou coercitives, prise d'arrêté, suspension des allocations, etc.).

>Suivi régulier des situations identifiées

Pour ces situations, un travail partenarial fort doit être mis en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), avec l'ensemble des partenaires locaux (ARS, DDTM, Anah, Département, CAF, MSA, ADIL...).
Des groupes de travail vont être constitués. L'équipe d'animation des OPAH y sera associée. Le PDLHI permet de créer un dispositif de veille et des fiches de signalement sont établies par toute personne ayant connaissance de situations de logement indigne (travailleurs sociaux, pompiers, police, ADIL...). Elles permettent d'engager rapidement les procédures nécessaires. De même, le PDLHI permet de suivre et vérifier avec les services concernés (DDSCPP) la bonne application des arrêtés préfectoraux.
Un partenariat existe par ailleurs depuis des années avec la CAF : un agent municipal assermenté réalise les visites de conformité pour tous les logements signalés par la CAF.

Il conviendra de tenir des Comités Techniques Habitat indigne, qui regroupent mensuellement :

- Service Hygiène et Santé de la Ville,
- Service Pathologie des bâtiments – IMR (Immeubles Menaçant Ruine),
- Service Habitat et Patrimoine / Logement de la Ville,
- Service Juridique de la Ville,
- Service Habitat de la Métropole,
- Equipe d'animation de l'OPAH RU.

En fonction des situations et de leur avancement, des personnes extérieures au Comité peuvent être conviées. Les

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

propriétaires des immeubles ou logements concernés peuvent être reçus à cette occasion.
Lors de la réunion mensuelle, il est évalué l'état d'avancement de chaque situation, les informations sont échangées, et les actions des différents intervenants sont coordonnées. Un compte-rendu de chaque réunion est dressé.

>Mise en œuvre des procédures

En fonction des informations échangées (degré d'urgence des travaux, bonne volonté du propriétaire, contraintes foncières, juridiques ou financières) lors du comité Habitat indigne qui se tient mensuellement, la stratégie à adopter est alors déterminée.
Des phases amiables peuvent être envisagées dans certains cas ; toutefois lorsque les situations relèvent de l'urgence et de la sécurité (péril), ou lorsque le propriétaire paraît de mauvaise foi, les procédures adaptées sont mises en œuvre : prises d'arrêtés, travaux d'office, substitution à copropriétaire défaillant, etc.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- l'identification des situations d'habitat dégradé ou insalubrité en coordonnant les différentes sollicitations des partenaires : signalements ARS, CCAS, mairies, associations, CAF ...
- la qualification du désordre sur la base des cotations insalubrité de l'ARS ou de l'indice de dégradation du bâti de l'Anah,
- l'animation d'un Comité Technique Habitat Indigne visant à optimiser l'articulation des compétences et moyens de chaque professionnel impliqué dans la lutte contre l'habitat très dégradé et indigne, afin de traiter la situation aussi bien techniquement, financièrement, juridiquement que socialement, et d'articuler la phase incitative et les procédures coercitives (injonctions, mises en demeure et arrêtés),
- le recours à l'offre de relogements tiroirs de la Ville ou en partenariat avec un bailleur social, la mobilisation de la MOUS sociale et relogement complétant le dispositif,
- la mobilisation du Maire et Préfet en cas de refus du propriétaire de monter en projet de réhabilitation en mode incitatif : en lien avec l'instance de suivi du PDLHI,
- la saisine du Procureur de République en cas de location de logements inconfortables à des populations vulnérables.

Cette thématique s'adresse aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Pour les propriétaires occupant un logement indigne dont le reste à charge (travaux moins subventions) est trop élevé eu égard à leurs revenus, un accompagnement plus soutenu sera nécessaire et des solutions complémentaires devront être mises en place pour leur permettre de financer le reste à charge et d'assurer l'avance des subventions.
A noter qu'afin d'aider les propriétaires très modestes ANAH, une subvention d'équilibre de la Métropole est mise en place afin de compléter une partie du reste à charge du propriétaire (les deux tiers du reste à charge), s'il y a. L'aide de la Métropole est mobilisable lorsque l'ensemble des aides des partenaires institutionnels est mobilisé sans écrêtement.

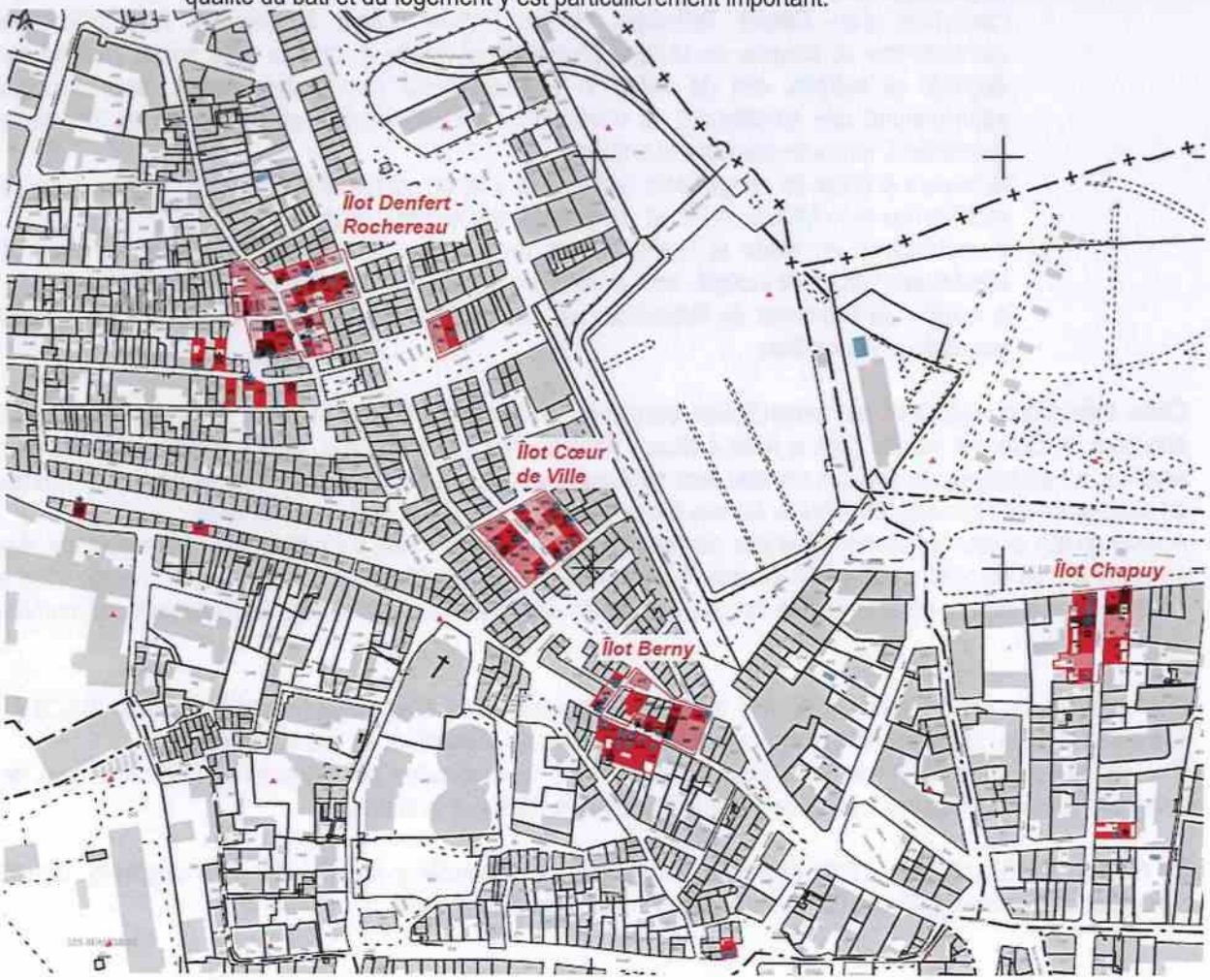
Des solutions de préfinancement via des organismes sociaux et de financement complémentaires (SACICAP, caisses de retraite, associations...) devront être recherchées pour solvabiliser au mieux les projets.
Une convention entre MTPM et la SACICAP est en cours de finalisation pour assurer le préfinancement des subventions aux propriétaires très modestes au sein des trois OPAH de la Métropole.

En matière de réhabilitation d'îlots dégradés, l'étude pré-opérationnelle a identifié des îlots dégradés, repérés comme étant les plus fragilisés et où la restauration immobilière est priorisée.

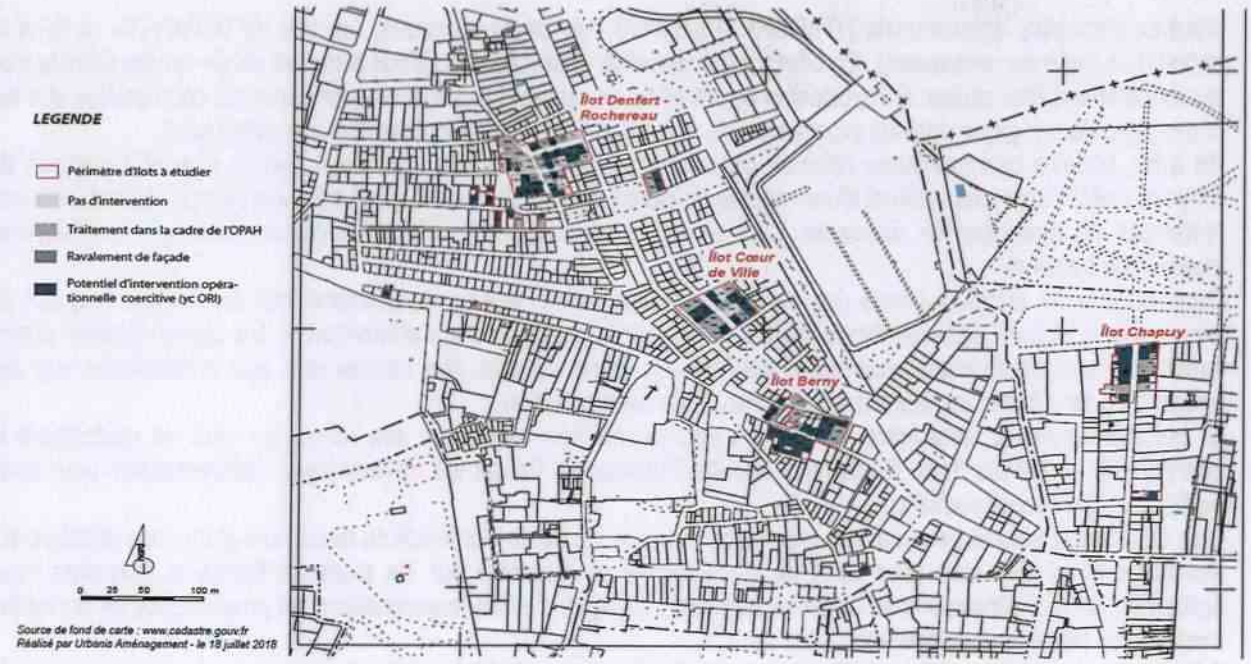
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Les îlots identifiés sont les suivants :

- Denfert-Rochereau : il s'agit d'un îlot particulièrement dégradé : 40% d'immeubles vacants ou partiellement vacants ; 4/5 propriétaires occupants ; 27 de propriété unique et 14 copropriétés ; 21 immeubles en mauvais ou très mauvais état. Positionné en entrée de centre-ville, l'aménagement de cet îlot est stratégique sur l'image du centre et permettre la réalisation de logements attractifs ;
- Cœur de ville : un îlot comprenant 5 immeubles vacants ou partiellement vacants sur les 22 immeubles de l'îlot ; 4 immeubles présentant des propriétaires occupants ; 7 propriétés uniques et 9 copropriétés ; 11 immeubles en mauvais état. L'objectif est d'améliorer l'état des immeubles, mais aussi de maintenir et développer les activités dans ce secteur central ;
- Berny : un îlot comprenant 9 immeubles vacants ou partiellement vacants sur les 22 immeubles de l'îlot ; aucun propriétaire occupant ; 9 propriétés uniques et 10 copropriétés ; 16 immeubles en mauvais ou très mauvais état. Un îlot dégradé – limitrophe d'un des secteurs prioritaires identifiés dans le cadre du NPNRU : un enjeu de restructuration de cet îlot à la localisation centrale qui permettrait de redynamiser ce secteur du centre ;
- Chapuy : 4/5 immeubles sur 17 sont vacants ou partiellement vacants ; 3 immeubles présentant des propriétaires occupants, 8 propriétés uniques et 7 copropriétés ; 11 immeubles sont en mauvais ou très mauvais état. Bien qu'en périphérie Est du centre-ancien, cet îlot est assez dégradé et se trouve à l'interface entre centre-ville et quartier récent Porte Marine. L'enjeu de la qualité du bâti et du logement y est particulièrement important.



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



3.4.2 Objectifs

Rappel du potentiel issu du relevé de terrain :

- 174 logements locatifs indignes ou très dégradés,
- 60 logements indignes ou très dégradés occupés par leur propriétaire.

Les objectifs sont de 148 logements dégradés sur 5 ans :

- 123 logements locatifs et 25 autres occupés par leur propriétaire,
- dont 67 logements indignes ou très dégradés nécessitant des travaux lourds (47 logements locatifs et 20 occupés par leur propriétaire).

Les indicateurs de résultats seront :

- nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité...) ;
- nombre et type de procédures mise en œuvre ;
- nombre de visite effectuées par l'équipe de suivi-animation, dont nombre de logements insalubres, indignes ou décents ;
- nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU ;
- nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement ;
- nombre de consignations des allocations de logements par la CAF.

3.5. Volet Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Ce volet fera l'objet d'une mise en œuvre dans un traité de concession passé par la ville et ne sera pas conduit au titre de la convention d'OPAH dont la maitrise d'ouvrage est métropolitaine.
Il est toutefois décrit ci-après car c'est un corollaire particulièrement important pour optimiser les résultats de l'OPAH-RU. Il s'agit d'une action d'accompagnement de l'OPAH-RU.

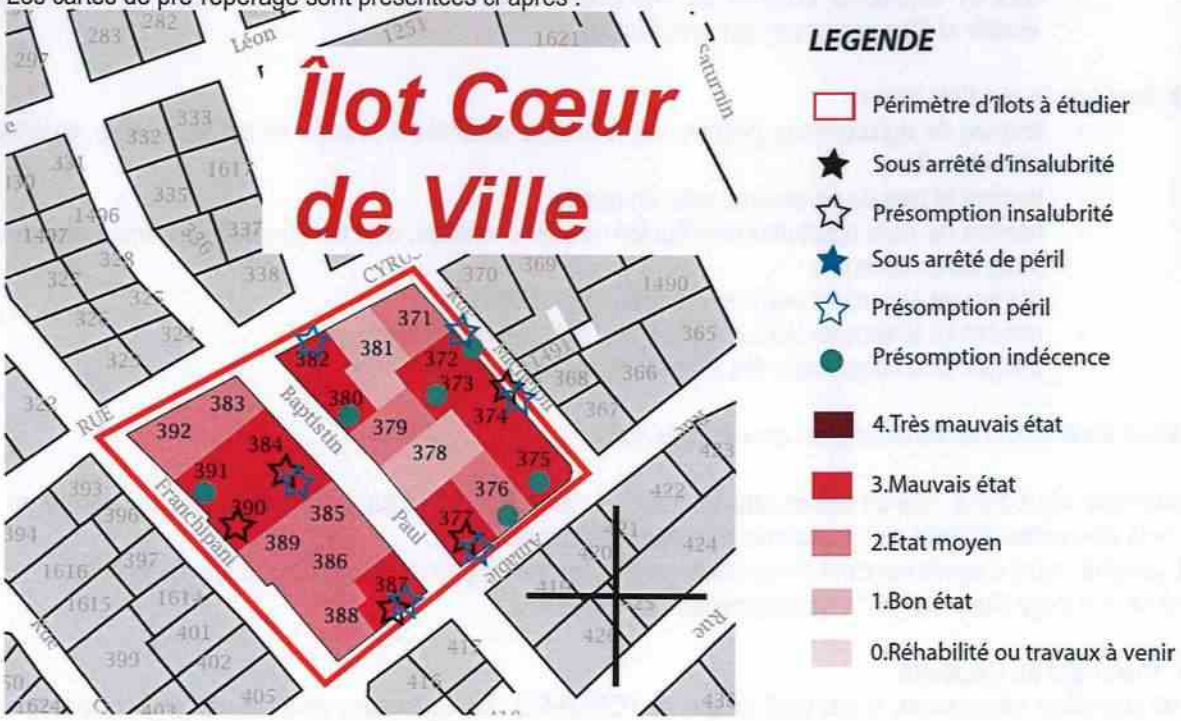
3.5.1. Descriptif du dispositif

Afin de compléter efficacement le dispositif incitatif de l'OPAH-RU, des Opérations de Restauration Immobilière ou

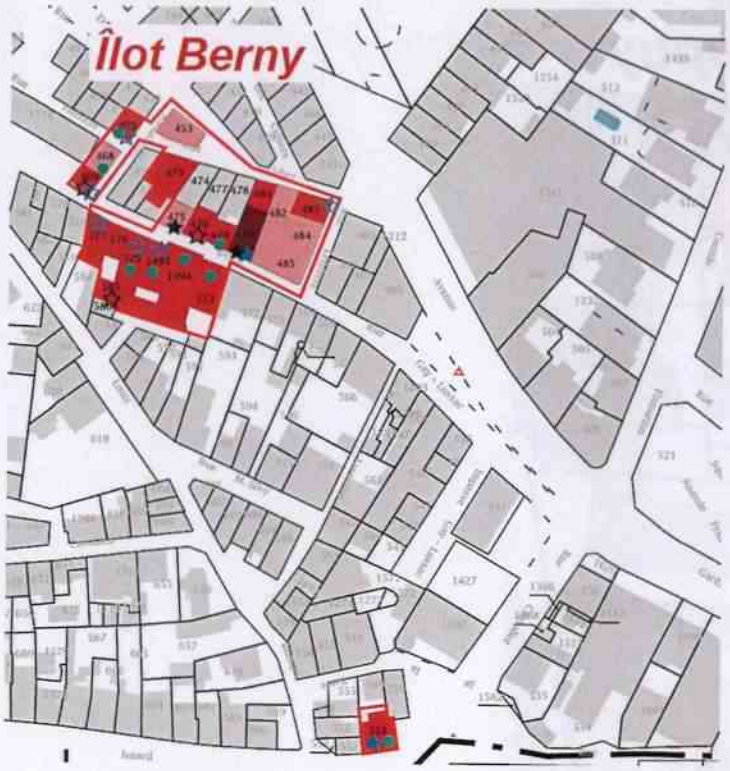
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

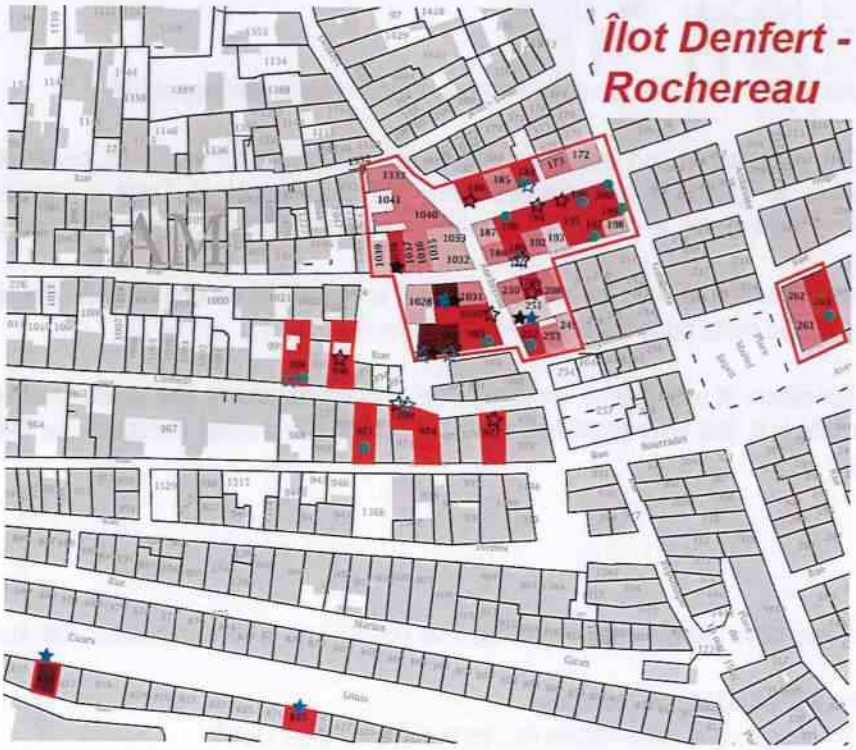
d'autres dispositifs opérationnels (THIRORI...) pourront être mises en œuvre (en sus de l'OPAH-RU et dans le cadre d'un traité de concession). En effet, l'expérience de la précédente OPAH a permis de se rendre compte que les aides financières seules, si importantes soient-elles, ne suffisent pas à débloquer certaines copropriétés et à les convaincre de s'engager dans un programme de réhabilitation. Une action coercitive est nécessaire.
En effet, certains copropriétaires refusent d'investir dans leur immeuble : s'il s'agit parfois d'un réel manque de moyens, cela relève plus souvent d'une logique de pure exploitation, avec visée à très court terme répondant à une recherche de rentabilisation maximale. Ceci se vérifie particulièrement dans les copropriétés qui comptent une majorité de bailleurs.
Dans un premier temps, à l'issue des réunions initiales, s'il se dégage un désintérêt manifeste d'une majorité de propriétaires laissant entrevoir l'impossibilité d'engager le programme de réhabilitation, les copropriétaires seront avertis dans le cadre d'une assemblée générale ou d'une réunion, des risques que leur immobilisme leur fait encourir : à savoir, des travaux sous contrainte, voire l'expropriation.
Si cet avertissement reste lettre morte, une ORI pourra être engagée : elle aura pour effet de contraindre la copropriété, au travers d'une Déclaration d'Utilité Publique, à réaliser les travaux jugés indispensables pour sortir de l'état de grande dégradation.
Une étude de faisabilité sera réalisée préalablement pour vérifier le bienfondé du lancement d'une telle stratégie sur ces immeubles. Elle aura pour objet de s'assurer de sa faisabilité sur les plans juridiques et financiers mais également de ses conséquences en terme humains : il s'agira d'éviter l'expropriation des propriétaires de bonne foi, mesurer les besoins en relogement.
A l'issue de cette étude, si les conclusions sont favorables, une étude de calibrage sera engagée pour constituer le dossier d'enquête publique suivie de la phase d'animation proprement dite avec la réalisation de l'enquête parcellaire et la mise en œuvre de la DUP "travaux".

Suite à l'étude pré-opérationnelle d'îlots, il apparaît un potentiel d'ORI très important d'environ 60 immeubles. Cependant des tranches opérationnelles devront être mise en place pour traiter ces immeubles par vague, en fonction de leur complexité (statut de propriété, vacances, état du bâti). Il paraît adapté de commencer par une ORI multisites qui comporterait un volume d'une vingtaine d'immeubles.
Une cartographie détaillée des immeubles repérés sera mise à disposition de l'équipe d'OPAH par le concessionnaire en charge de sa mise en oeuvre.
Les cartes de pré-repérage sont présentées ci-après :

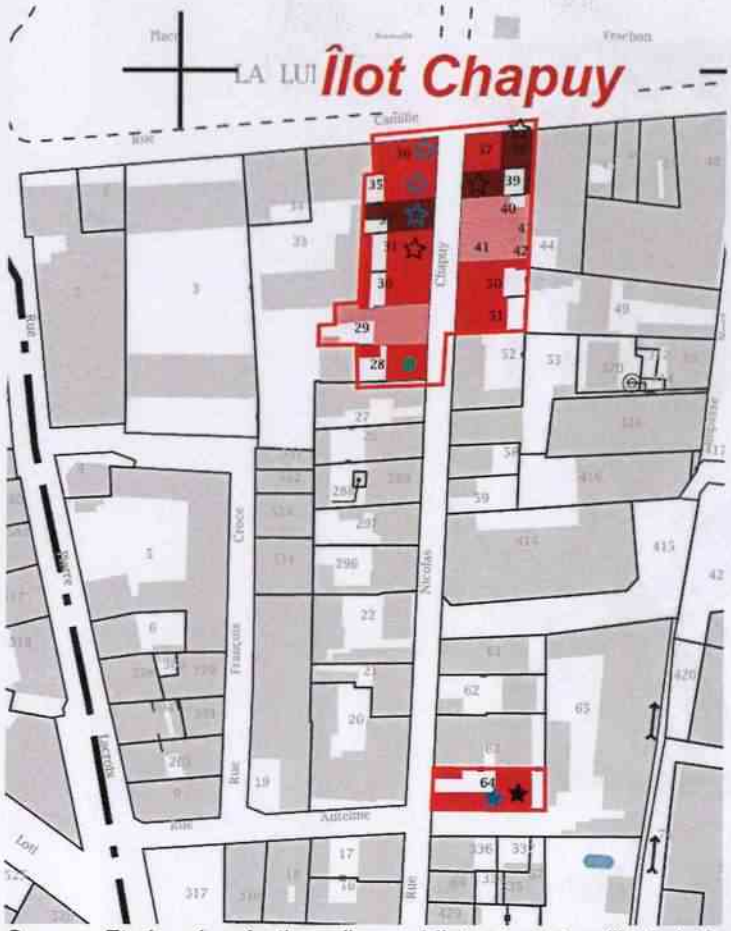


DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3





DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



Source : Etude pré-opérationnelle sur 4 îlots en centre-ville de la Seyne-sur-mer. Urbanis Aménagement.

Pour réaliser le montage d'une ORI multisites et son animation une équipe renforcée, rompue à ce genre de pratique doit être missionnée (juriste et spécialiste des dossiers RHI THIRORI complexe). Dans le cas où le propriétaire privé décide de réaliser les travaux, le dossier de subvention et suivi des travaux pourra être traité par l'équipe d'OPAH.
Les dossiers de DUP ORI pourront être montés par l'équipe d'OPAH, soit par la collectivité via une AMO dédiée ou soit à terme par le concessionnaire dans le cadre de la future concession d'aménagement.

Pour bénéficier d'un régime fiscal spécifique et avantageux, les immeubles concernés doivent être situés dans un « quartier prioritaire politique de la Ville » et être sous procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique), les ORI sont concernées par ce régime fiscal.

3.5.2 Objectifs

Les objectifs poursuivis sont :

- mener une action coercitive auprès des copropriétaires réfractaires à la réhabilitation de leur immeuble,
- trouver une solution aux situations de blocages,
- permettre la mise en œuvre de la réhabilitation des immeubles les plus "durs",
- lutter contre l'habitat indigne et la vacance des logements,
- mettre en œuvre les ORI au démarrage de l'animation.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Les indicateurs de résultats seront :

- le nombre de dossiers ORI mis en œuvre. Estimation : 20 immeubles, 100 logements.

3.6. Volet copropriétés

3.6.1. Descriptif du dispositif

L'observatoire des copropriétés réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a révélé un certain nombre de de copropriétés en situation de vulnérabilité dans le centre ancien seynois.
Il apparaît que :

- le taux de vacance est significatif sur les copropriétés vulnérables, pouvant abriter des situations de forte dégradation, voire d'insalubrité ;
- un constat de corrélation entre petits logements – présence de locataires – forte vulnérabilité de la copropriété ;
- des petites copropriétés (5 logements/copropriété en moyenne) qui peinent à s'organiser.

L'action sur les copropriétés s'organise en trois paliers :

- palier préventif porté par un POPAC ;
- palier incitatif avec l'OPAH-RU, pour les copropriétés fragiles ;
- palier incitatif avec l'OPAH-RU, pour les copropriétés dégradées.

> Palier préventif POPAC :
Le POPAC est un outil d'assainissement de la situation des copropriétés qui poursuit les objectifs suivants :

- améliorer les relations entre les copropriétaires : médiation dans les litiges entre copropriétaires, sensibilisation à leurs droits et obligations ;
- favoriser le respect du cadre juridique du fonctionnement des copropriétés : AG annuelle, désignation d'un syndic, mise en place d'un compte bancaire séparé, assurance responsabilité civile du syndicat des copropriétaires ;
- sensibiliser les professionnels de l'immobilier aux règles de fonctionnement de la copropriété ;
- préparer l'adoption d'un programme de travaux.

L'organisation des copropriétés est un préalable à toute mise en œuvre des travaux. Il s'agira ainsi d'aider à la résolution des difficultés rencontrées dans certaines copropriétés du fait de l'absence d'état descriptif de division et donc d'organisation par exemple, qui obèrent la mise en œuvre des programmes de réhabilitation.

A noter que la Métropole Toulon Provence Méditerranée finance les Etats Descriptifs de Division sous la forme d'un forfait de 1 000 euros par logement.

> Palier incitatif – copropriétés fragiles :

Les copropriétés fragiles correspondent à des copropriétés ne connaissant pas de difficultés organisationnelles, mais souhaitant réaliser un programme de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Elles peuvent ainsi bénéficier d'aides au syndicat.
L'aide Habiter Mieux copropriété finance un projet de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum dans une copropriété présentant des premiers signes de fragilité (taux d'impayés compris entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots). Cette aide est attribuée au syndicat de copropriétaires.

L'accompagnement mis en œuvre par l'opérateur reposera sur trois piliers :

- **Accompagnement technique :** il s'agit par un dialogue permanent avec le maître d'œuvre, les organes de la copropriété et les copropriétaires de parvenir à l'élaboration d'un programme de travaux pertinent et cohérent du point de vue de la pérennité du bâtiment et de l'amélioration de sa

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

performance énergétique, mais aussi des besoins et des capacités financières des occupants. L'opérateur devra apporter un soin tout particulier aux actions de sensibilisation, information des copropriétaires, afin de faciliter le vote du programme de travaux en assemblée générale. L'opérateur organisera la consultation des entreprises de maîtrise d'œuvre et analysera leurs offres, afin de permettre un choix éclairé des copropriétaires.

- **Accompagnement social :** l'opérateur réalisera une enquête auprès des occupants pour connaître leur situation financière, apprécier les conditions d'occupation et identifier l'éligibilité des ménages aux différents dispositifs d'aide à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Il sera en particulier nécessaire de vérifier si certains d'entre eux pourraient bénéficier d'aides individuelles de l'ANAH, afin de proposer un système d'aides mixtes qui permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation financière de chaque copropriétaire afin de mieux solvabiliser les ménages les plus précaires.
- **Ingénierie administrative et financière :** il s'agira de faire des simulations financières pour chacun des copropriétaires pour déterminer leur quote-part de financement des travaux, mais aussi leur reste à charge déduction faite des aides envisageables. L'opérateur devra constituer les demandes d'aide collectives et accompagner les copropriétaires dans la mobilisation des aides individuelles.

La liste des copropriétés fragiles (à partir de la liste des « copropriétés à surveiller » de l'observatoire) est en annexe. Le travail réalisé dans le cadre du POPAC permettra d'affiner ce travail de repérage statistique par le terrain. La réalisation des états descriptifs de division seront subventionnés par la Métropole dans le cadre du POPAC.

> Palier incitatif – copropriétés dégradées :

Tout l'intérêt de la mise en place du POPAC est le travail préalable à l'OPAH-RU : l'information et la formation sur la notion de copropriété, la mise en place d'un état descriptif et d'un règlement par un soutien aux propriétaires. Une fois les copropriétés organisées et seulement à cette condition, le travail d'accompagnement dans le cadre des copropriétés dégradées peut être engagé par l'équipe d'animation de l'OPAH.

Les copropriétés dégradées correspondent aux copropriétés identifiées comme vulnérables dans le cadre de l'observatoire des copropriétés. La liste de 67 copropriétés a été déterminée à partir du croisement de plusieurs indicateurs : vulnérabilité de l'offre (selon l'année de construction, la classe cadastrale, la vacance), la vulnérabilité sociale (selon le niveau de revenus, la part des propriétaires âgés, le statut d'occupation, le taux d'équipements, la proximité des QPV), et la simplicité opérationnelle (proximité des propriétaires, part et nombre des propriétaires occupants.
De la même manière que pour les copropriétés fragiles, l'accompagnement mis en œuvre par l'opérateur reposera sur trois piliers :

- **Accompagnement technique :** il s'agit par un dialogue permanent avec le maître d'œuvre, les organes de la copropriété et les copropriétaires de parvenir à l'élaboration d'un programme de travaux pertinent et cohérent du point de vue de la pérennité du bâtiment et de l'amélioration de sa performance énergétique, mais aussi des besoins et des capacités financières des occupants. L'opérateur devra apporter un soin tout particulier aux actions de sensibilisation, information des copropriétaires, afin de faciliter le vote du programme de travaux en assemblée générale. L'opérateur organisera la consultation des entreprises de maîtrise d'œuvre et analysera leurs offres, afin de permettre un choix éclairé des copropriétaires.
- **Accompagnement social :** l'opérateur réalisera une enquête auprès des occupants pour connaître leur situation financière, apprécier les conditions d'occupation et identifier l'éligibilité des ménages aux différents dispositifs d'aides. Il sera en particulier nécessaire de vérifier si certains d'entre eux pourraient bénéficier d'aides individuelles de l'ANAH, afin de proposer un système d'aides mixtes qui permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation financière de chaque copropriétaire afin de mieux solvabiliser les ménages les plus précaires.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- **Ingénierie administrative et financière :** il s'agira de faire des simulations financières pour chacun des copropriétaires pour déterminer leur quote-part de financement des travaux, mais aussi leur reste à charge déduction faite des aides envisageables. L'opérateur devra constituer les demandes d'aide collectives et accompagner les copropriétaires dans la mobilisation des aides individuelles.

L'aide au syndicat est soumise à la réalisation d'un diagnostic multicritères déterminant notamment l'indice de dégradation de la copropriété. Selon l'indice de dégradation déterminé, l'aide au syndicat variera entre 35% (indice < à 0,55) et 50% du montant des travaux (indice >=0,55).

La liste des copropriétés dégradées (à partir de la liste de copropriétés vulnérables de l'observatoire) est en annexe. Le travail réalisé dans le cadre du POPAC permettra d'affiner ce travail de repérage statistique par le terrain.

Compte tenu de la complexité de traitement de ces dossiers, l'opérateur tiendra l'Anah informé le plus en amont possible des projets en cours. Le mixage des aides doit faire l'objet d'un passage en CLAH pour avis.

3.5.2. Objectifs

Rappel du potentiel issu de l'observatoire des copropriétés :

- 70 copropriétés dégradées,
- 200 copropriétés fragiles.

Les objectifs qualitatifs poursuivis sont :

- soutenir les copropriétés désorganisées afin de permettre d'envisager un programme de travaux à la hauteur des besoins ;
- éviter le basculement des copropriétés dans la dégradation avancée ;
- établir un diagnostic structurel, social et financier ;
- engager l'organisation de la copropriété via le POPAC ;
- inciter à la mise en œuvre de leur programme de réhabilitation ;
- accepter le phasage des travaux pour respecter les capacités de financement des propriétaires tout en conservant la grille de dégradation initiale des immeubles ;
- tenir à jour un tableau de bord d'avancement de ces copropriétés et les cartographier ;
- mettre en œuvre au besoin les procédures coercitives nécessaires ;
- assurer la formation des copropriétaires au sein des conseils syndicaux.

Les objectifs quantitatifs poursuivis sur 5 ans sont :

- 20 copropriétés fragiles traitées – rénovation énergétique
- 10 copropriétés dégradées aidées.

Les indicateurs de résultats seront :

- le tableau de bord de suivi des copropriétés ;
- le nombre de dossiers de réhabilitation constitués ;
- le nombre de procédures engagées (administrations judiciaires prononcées, de procédures d'abandon manifeste ou de bien sans maîtres engagées).
-

Le dispositif POPAC fera l'objet d'une convention particulière corolaire à l'OPAH pour une durée de 3 ans.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Les règlementations nationales et locales applicables aux demandes de subvention sont celles en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah (et notamment l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018).

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le programme Habiter-Mieux s'inscrit dans la lignée du Plan de Rénovation Energétique des Bâtiments qui prévoit la rénovation de 500 000 logements par an, dans la perspective de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre et de limiter l'ampleur du réchauffement climatique. Des aides à la réalisation des travaux sont accordés aux ménages éligibles, sous réserve de réaliser des travaux permettant un gain énergétique de 25% pour les propriétaires occupants et de 35% pour les propriétaires bailleurs.

Maîtriser les dépenses d'énergie, c'est d'abord faire des économies, en diminuant les besoins de chaque logement, ce qui nécessite de réduire les déperditions du bâtiment en l'isolant, tout en faisant appel à des équipements performants. La Métropole Toulon Provence Méditerranée, le Conseil Départemental du Var, la Région PACA et l'Anah souhaitent que ce volet de la rénovation de l'habitat fasse l'objet d'une attention forte.

La Métropole apporte des primes de :

- 50€/m² de surface utile, plafonné à 4000€/logement si gain de 35% ou atteinte de l'étiquette C ;
- 100 €/m² de surface utile, plafonnée à 8 000€/logement si atteinte de l'étiquette A ou B.

Des aides supplémentaires ou dispositifs de financement seront recherchés (crédit d'impôt, éco-prêt...) pour permettre d'améliorer le plan de financement des projets et de réduire le reste à charge des propriétaires.

Il conviendra donc de systématiser l'évaluation énergétique des logements visités dans le cadre de l'OPAH-RU, et particulièrement lorsque ceux-ci relèvent d'habitat indigne.
Les logements indignes ou très dégradés sont systématiquement orientés vers l'élaboration d'un programme de travaux visant une amélioration du gain énergétique en fonction des dispositifs en place, aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs et ce quel que soit le type de loyer.

Les situations de précarité énergétique des propriétaires occupants pourront être identifiées, lors de contacts établis pour des travaux de parties communes ; une sensibilisation et une étude approfondie sera alors proposée au propriétaire.

Il s'agira de promouvoir une réhabilitation de qualité complète et globale des logements permettant aux ménages de réaliser des économies de charges significatives.
Ainsi, l'équipe opérationnelle devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès de propriétaires bailleurs et occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

Les modalités de coopération avec les services sociaux et les travailleurs sociaux du secteur permettant d'identifier et d'aller à la rencontre des ménages frappés par la précarité énergétique seront explicitées : le type d'accompagnement à mettre en place durant le programme, le travail partenarial avec l'ensemble des acteurs locaux...

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

3.6.2 Objectifs

Rappel du potentiel issu du relevé de terrain :

- 894 logements locatifs nécessitant des travaux de lutte contre la précarité énergétique,
- 306 logements nécessitant des travaux de lutte contre la précarité énergétique occupés par leur propriétaire.

Les objectifs sont de 185 logements bénéficiant de la Prime Habiter Mieux dont :

- 101 logements locatifs et 84 autres occupés par leur propriétaire,
- dont 15 logements bailleurs étiquette C minimum après travaux,
- dont 10 logements propriétaires occupants atteignant un gain énergétique supérieur à 50%,
- dont 4 logements BBC bénéficiant de la prime « transition énergétique ».

Indicateurs de résultats :

- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
- gain énergétique cumulé des projets exprimés en kWh/an et étiquette énergétique après travaux.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le centre-ville de La Seyne-sur-mer compte un parc de logements vieillissants (70% des logements datant d'avant 1915), non adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap. De plus, près de 70 personnes de 75 ans et plus sont sous le seuil de pauvreté.

L'objectif est ici l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, problématique centrale avec le vieillissement de la population constatée sur le territoire. Une partie non négligeable des subventions aux propriétaires occupants est destinée à cette problématique par le biais d'aides incitatives.

Les travaux visés par les aides concernent :

- l'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat,
- l'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures et du sol, installation de monte-escaliers etc.,
- l'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens : aménagement de la salle de bains, des sanitaires, installation de volets électriques.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- l'identification des ménages éligibles auprès des partenaires sociaux : CCAS, mairie, associations, Carsat, MSA, CAF,
- la mobilisation des professions paramédicales et des associations d'aide à domicile qui ont une bonne connaissance de terrain et qui peuvent se révéler de bons prescripteurs...
- la réalisation de diagnostics autonomie incluant les préconisations de travaux, et de simulations financières,
- la mobilisation des aides complémentaires de droit commun : MDPH, Carsat, MSA, CAF, AG2R
- l'incitation au mixage des travaux de maintien à domicile et des travaux de rénovation énergétique...

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La Métropole Toulon Provence Méditerranée apporte une prime « Logement service + » de 1 500€ pour les bailleurs et une subvention de 15% du montant des travaux pour les propriétaires occupants en sus de l'Anah et des caisses de retraite, les travaux étant déjà largement subventionnés pour :

- les propriétaires très modestes : respectivement 10% et 25% d'aides apportées par la Région et le Département (aides de droit commun),
- les propriétaires modestes : 17,5% d'aides apportées le Département (aides de droit commun).

Au regard de la configuration du bâti (beaucoup de constructions en R+3, cages d'escaliers étroites...) la question de l'accessibilité aux logements situés en étage se pose de manière accrue. La Métropole prévoit en ce sens d'aider la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité à ce dernier.

L'opérateur de suivi-animation aura en charge :

- l'information et l'assistance aux propriétaires occupants concernés,
- la réalisation d'un diagnostic et d'un programme de travaux adapté aux besoins du ménage,
- la préconisation éventuelle de travaux de lutte contre la précarité énergétique.

L'opérateur aura également pour mission de rechercher des financements complémentaires, notamment auprès du Conseil Départemental, ou tous autres organismes participant financièrement à l'adaptation du logement. Enfin l'opérateur travaillera en étroite relation avec les structures concernées, telles que la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), les Caisses de retraites, la CAF, ... Elle devra être vigilante sur le montage financier des opérations afin d'éviter que plusieurs financeurs ne soient mobilisés pour le financement de travaux identiques.

3.7.2 Objectifs

Rappel du potentiel issu des données FILOSOFI :

- 50 logements locatifs nécessitant des travaux d'aide pour l'autonomie,
- 17 logements nécessitant des travaux d'aide pour l'autonomie occupés par leur propriétaire.

Les objectifs sont de 19 logements adaptés pour le maintien à domicile de personnes en perte d'autonomie,

- dont 4 logements locatifs
- dont 15 autres occupés par leur propriétaire.

Autant que faire ce peu, un projet de rénovation énergétique sera proposé aux propriétaires occupants en situation de précarité énergétique de façon échelonnée s'ils disposent de solutions financières et dans la limite des plafonds de travaux éligibles.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'accompagnement et le maintien des résidents actuels du périmètre de l'opération est un volet important pour la Métropole Toulon Marseille Méditerranée et pour la Ville de La Seyne-sur-mer.

L'OPAH RU prévoit d'intégrer un accompagnement sanitaire et social renforcé sous la forme de Prime MOUS. Cette prime MOUS contribue au financement d'un accompagnement personnalisé sur plusieurs années de locataires en situation d'habitat indigne par l'Anah. Elle n'est pas liée à la réalisation de travaux. Son montant (en 2018) est de 1 450 € par ménage.
La prime MOUS apporte des réponses aux problématiques sociales, les propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté n'étant pas en capacité d'engager des travaux sans accompagnement.

Pour sa mise en œuvre et l'obtention de la prime par la collectivité, l'opérateur devra remplir les missions déclinées

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

dans la délibération du Conseil d'Administration de l'Anah n°2013-11 du 13 mars 2013, dans la fiche #15 annexée à l'instruction de l'Anah du 04 juin 2013 ainsi que dans la fiche #2 de l'annexe 2 jointe à l'instruction de l'Anah du 10 avril 2018.

Il s'agit donc de poursuivre les actions déjà lancées au cours des OPAH précédentes et les compléter, notamment par :

- la mise en place d'un réseau d'acteurs sociaux :
  - pour les occupants, faire le lien avec les acteurs accompagnant déjà les ménages : CCAS, CLIC, associations d'aides diverses au maintien à domicile, d'insertion par le logement, de sensibilisation aux économies d'énergie ...
  - pour les propriétaires bailleurs, proposer des dispositifs d'intermédiation locative qui permettent de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association) :
    - location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture. C'est l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
    - le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail directement entre eux. L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.
- orienter vers une offre de logements adaptés,
- mobiliser les dispositifs existants du PDALPD et du FSL,
- rechercher des modes de financement complémentaires : microcrédits sociaux, préfinancement de la subvention ANAH pour les ménages très modestes (70% maximum de l'aide attribuée),
- préconiser des montages alternatifs : auto réhabilitation accompagnée, bail à réhabilitation, ...
- sensibiliser au bon usage du logement,
- rappeler les droits et devoirs des propriétaires et des locataires,
- le repérage et le maintien d'une offre pour les relogements provisoires ou définitifs auprès des bailleurs sociaux, services municipaux pour la mobilisation du parc communal,
- d'éventuels relogements, liés aux projets de réhabilitation lourde, voire de démolition dans le cadre du projet urbain.

Dans la poursuite de ce qui est réalisé actuellement, le travailleur social de l'équipe d'animation aura pour tâche de :

- assurer des permanences à la Maison de l'Habitat ;
- organiser le lien entre le locataire, le propriétaire et l'agence le cas échéant ;
- réaliser un suivi des occupants dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité : l'opérateur est chargé de veiller au respect du droit des occupants et de faire le lien avec les travailleurs sociaux de l'UTS le cas échéant ;
- accompagner les occupants d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité dans les démarches de relogement : recherche d'un autre logement (auprès des logements de la Ville, bailleurs sociaux, structure d'hébergement...), partenariat avec des associations de déménagement et de garde meuble, élaboration du mémo du déménagement...
- assurer le lien avec l'ARS et signaler toute situation préoccupante ;
- participer aux instances de gouvernance.

A noter que la Ville dispose de 18 logements d'urgence ou de relais pour permettre le relogement le temps des travaux.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Concernant les situations particulières (hébergement, surpeuplement, cas sociaux difficiles, problèmes de santé ou de handicap ...), il sera mis en place au travers de la Prime MOUS :

- un traitement spécifique au cas par cas ;
- un repérage le plus en amont possible ;
- le recours à un accompagnement et un suivi social spécifique et individualisé en faisant appel à des structures spécialisées.

L'auto-réhabilitation constitue un enjeu fort inscrit dans le Contrat de Ville de La Seyne. D'ores et déjà mis en place dans le centre-ville via l'association Moissons Nouvelles, les chantiers d'auto-réhabilitation bénéficient d'une visibilité et révèlent un véritable besoin. L'insalubrité de certains logements est aussi liée à l'usage et à l'occupation ; l'auto-réhabilitation est un bon moyen de rentrer dans les logements et d'accompagner les familles. Cette action présente une dimension sociale forte.
Les structures telles que Habitat et Humanisme, l'AIVS Le toit, AVAF, APEA, sont habilitées pour contracter des baux à réhabilitation.

Intégrée à l'équipe d'animation de l'OPAH-RU, la MOUS construit le réseau d'acteurs sociaux au fur et à mesure de l'animation : en premier lieu l'équipe d'animation présente le dispositif aux acteurs sociaux. Ensuite, au fur et à mesure des besoins qui se présentent, les acteurs sociaux viennent compléter les aides qu'ils proposent avec celles de l'OPAH, et inversement. Le partenariat opérationnel se développe ainsi.

3.8.2 Objectifs

L'OPAH-RU est globalement un dispositif à destination des populations modestes. Il permettra l'accompagnement des propriétaires de :

- 291 logements dont 176 logements locatifs, 115 logements occupés par des propriétaires modestes ou très modestes,
- 5 ménages au travers de Primes MOUS par an.

Il permettra l'accompagnement des propriétaires et/ou d'aide au syndicat de copropriétés de :

- 20 copropriétés fragiles,
- 10 copropriétés dégradées.

Indicateurs de résultats :

- nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)
- nombre de prime MOUS.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 291 logements minimum, répartis comme suit :

- 115 logements occupés par leur propriétaire,
- 156 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 20 logements locatifs conventionnés sans travaux.

Les objectifs en matière de copropriété sont répartis comme suit :

- 20 copropriétés fragiles,
- 10 copropriétés dégradées.

	Potentiel diagnostiqué	Objectifs sur 5 ans	Objectif annuel
Logements de propriétaires occupants	383	115	23
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	60	25	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	306	60	12
dont aide pour l'autonomie de la personne	17	15	3
dont Autres		15	3
Logements de propriétaires bailleurs	1118	156	31
dont logements indignes ou très dégradés	174	123	25
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	894	13	3
dont aide pour l'autonomie de la personne	50	4	1
dont Autres (travaux RSD)		16	6
Total des logements Habiter Mieux	1200	185	37
dont PO	300	84	17
dont PB	900	101	20
Répartition des logements PB par niveau de loyers	0	156	32
Dont loyer libre		35	7
Dont loyer intermédiaire		33	7
Dont loyer social		55	11
Dont loyer très social		33	7
Logements conventionnés sans travaux (LC, LCTS)		20	4
Copropriétés dégradées	70	10	4
Nbre de copropriétés	70	10	2
AMO (nbre de lots)			0
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)		10	2
dont aides individuelles travaux PO			
dont aides individuelles travaux PB			
Copropriétés fragiles	200	20	8
Nbre de copropriétés	200	20	4
AMO (nbre de lots)			
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)		20	4
dont aides individuelles travaux PO			
dont aides individuelles travaux PB			

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah sont évalués à 205 logements minimum, répartis comme suit :

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

Les objectifs en matière de copropriété sont répartis comme suit :

- 20 copropriétés fragiles,
- 10 copropriétés dégradées.

	Potentiel diagnostiqué	Objectifs sur 5 ans	Objectif annuel
Logements de propriétaires occupants	383	100	20
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	60	25	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	306	60	12
dont aide pour l'autonomie de la personne	17	15	3
dont Autres			
Logements de propriétaires bailleurs	1118	105	21
dont logements indignes ou très dégradés	174	88	17
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	894	13	3
dont aide pour l'autonomie de la personne	50	4	1
dont Autres			
Total des logements Habiter Mieux	1200	185	37
dont PO	300	84	17
dont PB	900	101	20
Répartition des logements PB par niveau de loyers	0	105	21
Dont loyer intermédiaire		25	5
Dont loyer social		50	10
Dont loyer très social		30	6
Copropriétés dégradées	70	10	4
Nbre de copropriétés	70	10	2
AMO (nbre de lots)			0
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)		10	2
dont aides individuelles travaux PO			0
dont aides individuelles travaux PB			0
Copropriétés fragiles	200	20	8
Nbre de copropriétés	200	20	4
AMO (nbre de lots)			0
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)		20	4
dont aides individuelles travaux PO			0
dont aides individuelles travaux PB			0

Objectifs de réalisation de la convention

Ce tableau comprend l'ensemble des objectifs visés ci-dessus, **y compris ceux non éligibles à l'Anah**.

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	11	17	29	29	29	115
dont logements indignes ou très dégradés	2	3	5	5	5	20
dont travaux "petite LHI"	1	1	1	1	1	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	6	9	15	15	15	60
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	4	4	4	15
dont autres travaux	1	2	4	4	4	15
Logements de propriétaires bailleurs	17	27	44	44	44	156
dont logements indignes ou très dégradés	5	7	12	12	12	47
dont travaux "petite LHI"	2	4	6	6	6	24
dont travaux moyenne dégradation	5	8	13	13	13	52
dont travaux RSD	2	2	4	4	4	16
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	2	3	3	3	13
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	1	1	1	4
Logements conventionnés sans travaux	2	3	5	5	5	20
Total des logements Habiter Mieux	18	29	46	46	46	185
dont PO	8	13	21	21	21	84
dont PB	10	16	25	25	25	101
Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat de copropriétaires	26	38	64	64	64	256

Logements conventionnés* - objectifs Totaux	12	18	30	31	30	121
dont loyer intermédiaire	3	5	8	9	8	33
dont loyer social	6	8	14	14	14	55
dont loyer très social	3	5	8	8	8	33

* hors conventionnement sans travaux

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Convention OPAH-RU du centre-ville de La Seyne-sur-mer – Métropole Toulon Provence Méditerranée

Tableau des objectifs Anah uniquement :

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**10**	**15**	**25**	**25**	**25**	**100**
dont logements indignes ou très dégradés	2	3	5	5	5	**20**
dont travaux "petite LHI"	1	1	1	1	1	**5**
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	6	9	15	15	15	**60**
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	4	4	4	**15**
Logements de propriétaires bailleurs	**10**	**16**	**26**	**26**	**26**	**105**
dont logements indignes ou très dégradés	4	6	10	10	10	**40**
dont travaux "petite LHI"	2	2	4	4	4	**15**
dont travaux moyenne dégradation	3	5	8	8	8	**33**
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	2	3	3	3	**13**
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	1	1	1	**4**
Total des logements Habiter Mieux	**18**	**29**	**46**	**46**	**46**	**185**
dont PO	8	13	21	21	21	**84**
dont PB	10	16	25	25	25	**101**
Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat de copropriétaires	**26**	**38**	**64**	**64**	**64**	**256**

Logements conventionnés - objectifs Anah	**7**	**17**	**27**	**27**	**27**	**105**
dont loyer intermédiaire	2	4	6	6	6	**25**
dont loyer social	3	8	13	13	13	**50**
dont loyer très social	2	5	8	8	8	**30**

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels maximum

Les montants prévisionnels maximum des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **4 374 820 €**, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	580 156 €	731 997 €	1 020 889 €	1 020 889 €	1 020 889 €	4 374 820 €
dont aides aux travaux	435 436 €	576 787 €	850 989 €	850 989 €	850 989 €	3 565 190 €
dont aides à l'ingénierie	144 720 €	155 210 €	169 900 €	169 900 €	169 900 €	809 630 €

(La décision annuelle précisera les conditions d'attribution de l'aide à l'ingénierie (part fixe et part variable)).

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Les financements de la Métropole Toulon Provence Méditerranée seront octroyés selon les conditions définies dans le Fonds d'Aide à l'Habitat en vigueur et selon les taux et les critères présentés en annexe.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **5 617 771** €, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	767 047 €	945 300 €	1 301 808 €	1 301 808 €	1 301 808 €	**5 617 771 €**
dont aides aux travaux	356 508 €	534 761 €	891 269 €	891 269 €	891 269 €	3 565 077 €
dont aides à l'ingénierie	410 539 €	410 539 €	410 539 €	410 539 €	410 539 €	2 052 694 €

Le montant concernant le poste ingénierie dépendra du résultat de l'appel d'offres en vue de disposer d'une équipe d'animation OPAH à intervenir en 2019 et pourrait être supérieur ou inférieur au montant indiqué ci-dessus.

5.3. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

5.3.1 Règles d'application

Conformément au cadre d'intervention Habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux travaux de réhabilitation des propriétaires en complément des aides de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.
A ce titre, la Métropole Toulon Provence Méditerranée 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 Toulon Provence Méditerranée de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région.

Ainsi les aides régionales 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 les centres anciens.

Concernant les aides aux travaux, sont éligibles aux aides régionales :
- **les propriétaires occupants très modestes** (plafonds des ressources Anah) : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie[9].

Cette subvention peut être majorée par deux primes :
- une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.
- une prime « transition énergétique » si le niveau atteint est BBC rénovation : 10% du montant HT

[9] En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.
Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier le non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux règlementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété…

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €. Cette seule prime est mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais peut se cumuler pour les très modestes (20%).

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

- **les propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie[10].

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

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 syndic 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.

Dans les territoires couverts par un dispositif opérationnel, les opérations façades sont inéligibles.

En fonction de l'étude préalable, une aide aux primo accédants éligibles au prêt à taux zéro accession peut être envisagée dans les dispositifs de renouvellement urbain sur des secteurs déterminés.

- **les primo accédants** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi animation.

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

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région pour l'opération sont de **350 000** €, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	**350 000 €**
Dont aide aux travaux	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	350 000 €

[10] Idem que note précédente.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

5.4. Financements de la Ville

5.4.1 Règles d'application

La participation financière de la Ville de La Seyne-sur-mer est détaillée dans son règlement (délibération) et relève d'un engagement financier dans le cadre du budget voté pour la construction de sa politique d'habitat et de la revalorisation du centre ancien.

5.4.2. Montants prévisionnels de la ville

La participation financière de la Ville de La Seyne-sur-mer relève d'un engagement financier :

- pour les travaux d'office d'une participation de 100 000 € par an sur 5 ans ;
- pour le financement de la campagne de ravalements façades dans le cadre de l' arrêté décennal d'une participation de 100 000 € par an sur 5 ans.

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	**1 000 000€**
dont aides aux travaux	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 000 000€

5.4. Financements d'Action Logement

5.4.1 Règles d'application

Les conditions d'éligibilité et de recevabilité des demandes de prêt pour financer les travaux doivent s'inscrire et correspondre à la réglementation et aux règles d'octroi définies par le Conseil d'Administration 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 4e 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),

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- 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 produit en annexe (réglementation en vigueur au 12/04/2018) :

- 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
- Aides Loca-Pass ® (avance et garantie),
- Mobili-Pass ®
- Mobili-Jeunes ® ;
- 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 « produit » pourront être réactualisées et les nouvelles conditions seront applicables à la date de prise d'effet des nouvelles directives.

Il est rappelé que les financements accordés par Action Logement aux 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 les centres anciens de La Seyne sur Mer. 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.

5.5.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement d'Action Logement pour l'opération sont de **609 000 €**, leur réalisation est conditionnée à l'éligibilité des propriétaires et/ou des locataires aux aides et dispositifs d'Action Logement :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	121 800 €	121 800 €	121 800 €	121 800 €	121 800 €	609 000 €
dont aides aux travaux PO : 3 par an PB : 10 par an	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	325 000 €
dont aides à l'accession 2 par an	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Il est à noter que le Conseil départemental 83, non signataire de la convention, interviendra dans le financement des travaux de réhabilitations privées dans le cadre de leur politique d'habitat.
Il interviendra sur les champs suivants :

- des loyers modérés,
- de lutte contre l'habitat indigne et dégradé pour les propriétaires occupants,
- de la sortie de vacance,
- de la réhabilitation thermique des logements
- de l'adaptation du logement ou d'accessibilité.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

Préambule :

L'OPAH-RU alimente le volet « habitat » du NPNRU. Elle s'inscrit donc dans un dispositif plus large et la conduite de l'animation de l'OPAH-RU va nécessiter une coordination transversale avec des intervenants multiples dans les domaines de l'intervention urbaine.
Ainsi, si le choix à l'issue des études du projet urbain s'orientait vers une concession d'aménagement l'équipe d'animation devrait s'intégrer à ce dispositif dès lors qu'il sera en place et le titulaire assurera la coordination globale au titre du NPNRU.

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. 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.

L'animation de ce programme devra permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre de l'OPAH-RU et

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

validés par l'ensemble des partenaires.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, maître d'ouvrage de l'opération, en lien avec la Ville et ses services. Elle sera chargée de piloter le dispositif à partir des correspondants sur site localisés à la Maison de l'habitat, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.
Le siège opérationnel est identifié à la Maison de l'Habitat à la Seyne qui abrite les services de la Ville, les correspondants Habitat de la Métropole et l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

Les signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique de l'opération. Différentes organisations de travail seront mises en place :

Le **Comité Technique de Suivi** :
- l'OPAH étant une opération de proximité une réunion trimestrielle associe la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la ville de la Seyne sur mer et l'opérateur. Ces comités permettent de :
- disposer d'une connaissance partagée des dossiers et d'un suivi-projet ;
- alerter sur des éventuels problèmes dossier par dossier ;
- pointer les éventuelles actions à mener par l'opérateur en partenariat avec les services municipaux ou ceux de la Métropole ;
- suivre les objectifs.

Une réunion trimestrielle de suivi opérationnel du dispositif sera organisée par le prestataire en présence d'au moins un représentant de l'Anah, de la collectivité locale maître d'ouvrage et de la Ville.

- **le Comité Technique** associe les techniciens référents de la Métropole Toulon Provence Méditerranée impliqués dans l'opération, de la Ville de La Seyne sur mer, de la Région, de l'Anah, du pôle LHI , d'Action Logement et tout autre partenaire en tant que de besoin notamment les acteurs du NPNRU. Il a vocation à suivre l'avancement de la mission et proposera toutes les orientations nécessaires pour la suite de la démarche ;
-
- **le Comité de Pilotage** co-présidé par le Maire de La Seyne chaque début d'année, et le représentant de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, de la ville de La Seyne sur mer, de la Région, du Conseil Départemental, de l'Anah et du pôle LHI, du Conseil départemental, d'Action Logement et de la CAF. Il prendra connaissance des bilans d'avancement de l'opération, et fera les arbitrages éventuellement nécessaires compte tenu de l'avancement. Pourra s'y adjoindre toute personne ayant compétence dans les domaines concernés. Il est chargé : d'apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe pré-opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement des opérations, l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d'y remédier, de valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.
- **un Comité Technique Habitat indigne** (un par mois) réunit les techniciens référents de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, techniciens, services ou élus de la ville de La Seyne sur mer suivant les situations d'indignité en cours de traitement. Il a vocation à suivre l'avancement des actions engagées suite aux signalements, l'avancement des dossiers, à analyser les freins rencontrés, à identifier les personnes ressources et à décider des suite à donner par dossier.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Le compte-rendu des réunions du comité sera transmis pour information au chargé de mission du PDLHI.

Dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, la Métropole Toulon Provence Méditerranée sera invitée aux Comités Techniques Habitat Indigne de la Ville.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Les missions attendues de la part de l'équipe de suivi-animation sont celles spécifiées dans les délibérations n°2017-34 et n°2017-35 du conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 ainsi que de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux de la directrice générale de l'Anah du 10 avril 2018.

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

Les situations auxquelles l'équipe sera confrontée relèvent généralement de difficultés qui se cumulent : problèmes fonciers, techniques, juridiques, financiers et sociaux.

Afin d'apporter les réponses dans tous les cas de figure, l'équipe opérationnelle sera dotée des compétences pluridisciplinaires:
- connaissance techniques de l'habitat ancien y compris sous l'aspect de la performance énergétique, connaissances architecturales et patrimoniales, compétences sociales, juridiques, administratives et financières

L'équipe de suivi-animation est chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH RU de la Commune de La Seyne-sur-Mer, en lieu avec ses représentants et a notamment en charge les missions suivantes :

- assurer la prise de contact avec le public cible, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demande de subvention ;
- accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne ;
- réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires... ;
- évaluer l'amélioration énergétique à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement ;
- évaluer l'état des copropriétés et les accompagner dans une démarche de réhabilitation performante sur le plan du développement durable ;
- réaliser un diagnostic global du logement et élaborer les préconisations concernant les besoins en terme d'autonomie de la personne et de maintien à domicile ;
- apporter une expertise juridique notamment pour les dossiers complexes ainsi qu'une expertise financière et fiscale ;
- apporter assistance et conseil pour l'évaluation et l'évolution ou le repositionnement du dispositif.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART), dans le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au dit fonds et stipulées dans les fiches #16 et #18 de l'annexe à l'instruction de l'Anah du 04 juin 2013 « Fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme « Habiter Mieux » en 2013 » ainsi que celles de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Pour les dossiers d'aide au syndicat des copropriétés déposées au titre de la lutte contre l'habitat indigne, l'accompagnement comprend la réalisation d'un diagnostic complet, l'élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux conformément à l'instruction du 10 avril 2018 ci-dessus mentionnée.
Pour les dossiers d'aide au syndicat des copropriétés au titre de la lutte contre la précarité énergétique, copropriétés dites « fragiles », l'accompagnement devra comprendre les missions répertoriées dans l'instruction de l'Anah du 18 janvier 2017 relative à la rénovation des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et figurant dans la délibération n°2017-35 du Conseil d'Administration de l'Anah du 29 novembre 2017.
Pour les dossiers de propriétaires bailleurs, l'accompagnement porte également sur la mise en œuvre de la convention signée entre l'Anah et Action Logement.
De plus, dans le cas où le service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

Elles prévoient également, à l'attention des propriétaires et occupants :

Information et communication

- proposition puis actualisation d'un plan de communication global et détaillé assorti d'un planning de communication,
- réalisation après validation par les services de la Métropole et de la Ville des supports de communication proposés dans le plan de communication
- information des propriétaires : permanences, participation aux réunions publiques,
- création des supports techniques nécessaires pour l'animation de réunions publiques d'information avec intégration des logos des signataires de l'OPAH,
- information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaires ...Les artisans étant les premiers prescripteurs de travaux de rénovation de logements, l'équipe opérationnelle s'attachera à mobiliser la filière professionnelle, en lien avec le travail effectué par la PLRE sur le sujet.

Le plan de communication de l'OPAH RU est porté par la Métropole TPM pour la communication institutionnelle et par l'équipe opérationnelle qui relaye sur le terrain la communication auprès des propriétaires, des syndics, des entreprises et maîtres d'œuvre.
Par ailleurs, l'information doit être effectuée sur toute la durée de l'OPAH RU et ne pas se limiter à une information des partenaires et propriétaires à un instant T.

La démarche de conseil et d'accompagnement totalement gratuite en direction des propriétaires est mise en place pour les aider dans leur prise de décision. Cet accompagnement pourra être, en fonction des situations, technique, juridique, financier et/ou social.

Repérage

- attitude proactive de l'équipe en allant au-devant des publics cibles,
- lien avec les acteurs internes et externes ressources et mobilisation soutenue des réseaux professionnels sur le repérage des ménages et une veille active,
- rencontre et mobilisation sur le dispositif des professionnels et des associations qui interviennent en direction ou au contact des propriétaires prioritairement pour les logements situés au sein de ce périmètre ciblé par la commune,
- lien avec l'équipe en charge du POPAC sur le volet copropriétés

En outre, une démarche de diagnostic et de repérage sur site permettra une meilleure évaluation technique, thermique et une hiérarchisation des besoins de travaux et d'accompagnement nécessaire. L'opérateur développera auprès des propriétaires bailleurs et agences immobilières une information spécifique en matière de conventionnement sans travaux.

Missions sociales

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : CCAS, ARS, CAF, AIVS ...
- recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes,
- signalement des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier,
- assistance aux propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire,
- sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire, au bon usage du logement réhabilité,
- lien entre les besoins de logements recueillis et l'offre remise sur le marché,

Accompagnement technique et juridique

- visite du logement à la demande de la collectivité locale maitre d'ouvrage, ou des ménages,
- évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles Anah et ARS, rapport décence CAF),
- sensibilisation des ménages au mode d'occupation et d'usage du logement et leurs conséquences en matière de santé (y compris les problématiques de saturnisme) et/ou de consommations énergétiques ou d'eau,
- si nécessaire, réalisation d'un croquis du logement, état des lieux et en cas de modification ou de réaménagement,
- évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, estimations des gains réalisables puis réalisés,
- rédaction des rapports de visite ad 'hoc conforme aux exigences des partenaires concernés,
- réalisation de rapports d'ergothérapeutes,
- si la visite est à son initiative, transmission de la copie du rapport de visite à la collectivité locale maître d'ouvrage, au chargé de mission habitat indigne et le cas échéant aux prestataires en charge du versement des allocations logement,
- rédaction des préconisations de travaux ; au besoin, plusieurs scénarii de travaux seront proposés et discutés avec le propriétaire,
- chiffrage sommaire sur la base de valeurs forfaitaires,
- analyse des devis,
- au besoin, information du ménage à l'intérêt ou de l'obligation de recourir à la maîtrise d'œuvre
- vérification de la cohérence entre le projet de travaux et leur réalisation,
- information des propriétaires sur la réglementation en vigueur concernant les travaux : en particulier le Plan Local d'Urbanisme et les procédures à suivre pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ; le cas échéant les étapes de validation nécessaire par le Service Départemental Architecture et Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) ainsi que par la DRAC,
- veille et recommandations pour la réfection et la valorisation des éléments d'intérêt patrimonial,

Accompagnement administratif, fiscal et financier

- réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires,
- montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires et auprès de tout autre partenaire susceptible de financer,
- information sur les spécificités du dispositifs et notamment celles proposées par MTPM avec le prêt bonifié pour les propriétaires occupants primo-accédants,
- explication du dispositif de conventionnement et préparation des conventions de loyer,
- préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques,
- mobilisation des pré-financements,
- recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, caisses de retraite, SACICAP, établissements bancaires...,
- sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie,
- mobilisation de partenaires thématiques : ADIL, CAUE, Plateforme Locale de la Rénovation

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Energétique, SACICAP, FAP, CARSAT, AIVS ...,
- présentation des demandes de subventions en commission d'attribution.

Conventionnement sans travaux
- vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence, quel que soit le type de conventionnement sans travaux souhaité initialement par le propriétaire,
- simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire,
- conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec Action Logement et les organismes d'intermédiation locative,
- élaboration de la convention avec l'ANAH,
- élaboration du projet de bail,
- constitution du dossier de demandes de prime (IML) auprès de l'ANAH

Accompagnement aux copropriétés

Information et sensibilisation des copropriétaires :
- réunions d'information avec les copropriétaires,
- visite du bâtiment et diagnostic sommaire,
- réalisation d'un DPE à l'échelle du bâtiment s'il n'a pas été réalisé,
- ateliers pour expliquer les possibilités de rénovation de la copropriété,
- aide à la sélection des scénarios de travaux les plus pertinents.

Mise en place de l'équipe de maîtrise d'œuvre :
- rédaction d'un cahier des charges,
- analyse des offres,
- audition / négociation,
- calage du programme de travaux et premières estimations de coût,

Ingénierie financière :
- recensement des copropriétaires éligibles aux différentes aides,
- pour les copropriétés éligibles à Habiter Mieux Copropriété, réalisation d'enquêtes sociales,
- proposition de scénarios de plan de financement,
- accompagnement social, pour les situations de surendettement ou de suroccupation,
- mobilisation des aides financières pour le syndicat et les copropriétaires,
- recherche de solutions de financement bancaire,

Assistance à la maîtrise d'ouvrage et à la Ville – mission de suivi et d'animation
- animation du réseau des partenaires,
- mise à disposition sur demande des indicateurs d'avancement de l'OPAH à partir de la base de données de suivi de l'opération,
- préparation des comités techniques de suivi, des comités techniques, de pilotage, habitat indigne,
- conseils auprès des communes sur les dispositifs et procédures mobilisables,
- information de la maîtrise d'ouvrage relatives aux évolutions réglementaires impactant son territoire,
- mise en lien avec les acteurs et professionnels pouvant renforcer le soutien aux propriétaires.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur veille à travailler en étroite collaboration avec :

- le service Habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et les agents opérationnels sur site,
- le service Habitat et Patrimoine/ Logement de la Ville de La Seyne-sur-Mer,
- le service Communal de l'Hygiène et de la Santé de la Ville de La Seyne-sur-Mer et pathologie du bâti,
- le Pôle Cohésion et dynamiques des territoires de la Ville de La Seyne-sur-Mer,
- les services de l'Etat, l'Anah et l'ARS,
- les acteurs du secteur social (Conseil Départemental, CCAS, MDPH, caisses de retraite ...),
- les services de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- les services du Département du Var,
- le cas échant, avec les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques : ADIL, CARSAT, SACICAP, PLRE, CAUE, associations ...
- Concernant la Plateforme Locale de la Rénovation Energétique, il sera nécessaire de veiller à ce que tout ménage désireux d'entreprendre des travaux d'économie d'énergie non éligible aux aides de l'ANAH qui s'adresserait à l'équipe opérationnelle soit réorienté vers l'opérateur de la PLRE.

La Maison de l'Habitat de La Seyne constituera le pôle ressource pour l'accueil des propriétaires.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Indicateurs de fonctionnement :

- nombre et origine des contacts
- nombre de logements visités, diagnostiqués
- évaluations techniques et rapports présentés
- signalement de situations d'insalubrité ou de péril
- programme de travaux priorisés traitant les thématiques prioritaires de l'OPAH
- points de blocage identifiés par l'opérateur
- efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation, du recyclage, de l'aménagement de l'espace public

Indicateurs de résultats

- volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser
- évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment
- ventilation des logements améliorés par type de destinataires
- ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements
- sorties d'insalubrité, de péril ou de saturnisme réalisées
- nombre de logements remis sur le marché
- nombre de conventionnement sans travaux
- avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office
- nombre de relogements réalisés
- répartition des financements sollicités par financeurs dont prêts complémentaires
- analyse du reste à charge des propriétaires
- ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Indicateurs économiques

- coût des travaux engagés et réalisés
- ventilation des subventions accordées par chaque financeur
- ventilation des subventions accordées par type de destinataires
- bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés
- Impact de l'OPAH sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux)
- provenance des entreprises de travaux
- équivalent emplois créés
- niveau des loyers avant travaux

Indicateurs sociaux

- typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel
- évolutions sociales observées
- nombre de relogements provisoires ou définitifs réalisés.

Cette liste d'indicateurs n'est pas exhaustive. Ils mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

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

L'opérateur assurera la saisie sur la plateforme mise à disposition par l'Anah. Les indicateurs d'animation et de résultats seront alors élaborés sur la base de la saisie sur cette plateforme.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Ces rapports seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation. Ils mettront également en évidence les mesures d'accompagnement qui pourront être mises en œuvre au cours de l'OPAH, ou les propositions qui pourraient être faîtes en matière de :

- plateforme de la rénovation énergétique,
- promotion des bouquets de travaux BBC compatible auprès des propriétaires de logements,
- autres aides mobilisables notamment auprès de la Région, visant la réhabilitation du parc existant et outils complémentaires notamment pour la production de logements locatifs très sociaux développés par la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (baux à réhabilitation, acquisition amélioration) ou l'intermédiation locative,
- solvabilisation des ménages et préfinancement des dossiers de réhabilitation pour les plus modestes,
- auto-réhabilitation accompagnée,
- mise en œuvre d'actions d'accompagnement, d'information et de sensibilisation en direction des habitants,

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- formation des professionnels (équipes de suivi animation, artisans...) en lien avec le dispositif régional IRIS interpro Bâtiment durable.

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi- animation, de façon à donner au Comité de Pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utile les réorientations éventuellement opportunes. Un tableau d'avancement alimenté à partir de la base de données du suivi permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

Le **rapport semestriel** devra faire état de l'avancement de l'OPAH au fur et à mesure de sa réalisation et comportera les données synthétiques sur :

- les actions de communication menées auprès des partenaires et du milieu professionnel local,
- les modalités mises en œuvre pour repérer les ménages et leur source d'identification, le nombre de ménages identifiés, les difficultés éventuelles,
- les projets de travaux (contacts, adresses, avancement...) avec les éléments financiers.

Le **bilan annuel** établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel et fera 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.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un **bilan final** du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission. Ce bilan devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Les rapports et bilans seront transmis préalablement à chaque réunion du comité de pilotage ou du comité de suivi (10 jours avant). Après chaque réunion, un compte rendu accompagné du bilan formalisé et définitif sera réalisé (10 jours après la réunion).

Les rapports seront reproduits en 3 exemplaires papier et 1 version numérique. Ils seront adressés à la Métropole Toulon Provence Méditerranée par le biais du siège local de la Maison de l'habitat qui assurera sa diffusion aux partenaires de l'opération.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.
Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée du bureau d'accueil de l'opération notamment.
L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;
Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.
Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

De même, la demande des autres signataires de la présente convention se décline comme suit :

- mention des signataires obligatoire dans le respect de leur charte graphique ;
- logo des signataires sur tout support de communication ;
- précision de l'origine des subventions allouées par les signataires sur tous les supports ;
- mention « travaux réalisés avec l'aide de » tous les signataires sur les supports d'intervention des chantiers ;
- collaboration étroite avec la délégation locale lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par les signataires à destination du public ;
- réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation de reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet ;
- invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 13 DEC. 2019 *(date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire)* au 13 DEC. 2024

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 6 exemplaires à Toulon, le 13 DEC. 2019

Pour le maître d'ouvrage,
la Métropole Toulon Provence Méditerranée
représentée par le Président
M. Hubert FALCO

Pour l'État et pour l'Anah
représenté par le Préfet du Var,

Jean-Luc VIDELAINE

Pour la commune de La Seyne sur Mer
représentée par le Maire, M. Marc VUILLEMOT

Pour la Région Provence Alpes Côte d'Azur,
représentée par le Président, M. Renaud MUSELIER

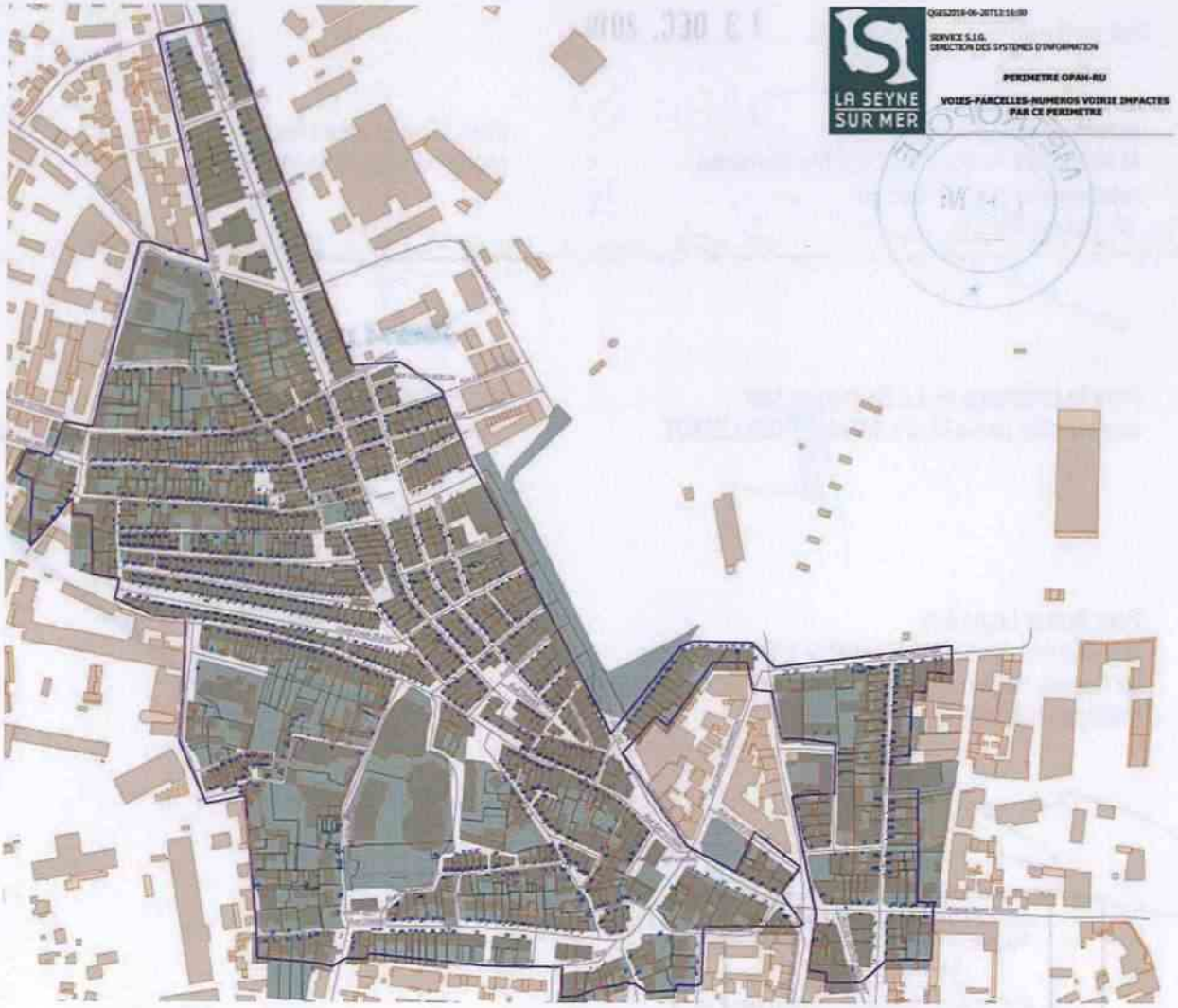
Pour Action Logement
représentée par le Président et la Vice-présidente
du Comité Régional Action Logement PACA-CORSE
Philippe HONORE et Martine CORSO

Action Logement Services
60, rue Jean Baptiste Clément - CS 80586
83041 TOULON CEDEX 9
SAS au capital de 20 millions d'euros
Société de financement agréée - RCS Paris 824 541 148
SIRET : 824 541 148 01392 - APE : 64992

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des rues du périmètre



8	Rue d'ALSACE
37	Rue d'ALSACE
12	Rue d'ALSACE
21	Rue d'ALSACE
23	Rue d'ALSACE
14	Rue d'ALSACE
4	Rue d'ALSACE
6	Rue d'ALSACE
13	Rue d'ALSACE
10	Rue d'ALSACE
19	Rue d'ALSACE
15	Rue d'ALSACE
17	Rue d'ALSACE
9	Rue d'ALSACE
11	Rue d'ALSACE

5	Rue d'ALSACE
36	Rue d'ALSACE
39	Rue d'ALSACE
40	Rue d'ALSACE
43	Rue d'ALSACE
38	Rue d'ALSACE
41	Rue d'ALSACE
44	Rue d'ALSACE
42	Rue d'ALSACE
16	Rue d'ALSACE
22	Rue d'ALSACE
29	Rue d'ALSACE
20	Rue d'ALSACE
18	Rue d'ALSACE
27	Rue d'ALSACE
25	Rue d'ALSACE
30	Rue d'ALSACE

35	Rue d'ALSACE
32	Rue d'ALSACE
34	Rue d'ALSACE
24	Rue d'ALSACE
26	Rue d'ALSACE
31	Rue d'ALSACE
28	Rue d'ALSACE
33	Rue d'ALSACE
46	Rue d'ALSACE
48	Rue d'ALSACE
45	Rue d'ALSACE
47	Rue d'ALSACE
50	Rue d'ALSACE
52	Rue d'ALSACE
53	Rue d'ALSACE
51	Rue d'ALSACE
49	Rue d'ALSACE

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

2	Rue d'ALSACE
1	Rue d'ALSACE
7	Rue d'ALSACE
3	Rue d'ALSACE
3	Rue Louis ANTELME
2	Rue Louis ANTELME
8	Rue Louis ANTELME
1	Rue Louis ANTELME
5	Rue Louis ANTELME
6	Rue Louis ANTELME
31	Rue BEAUSSIER
7	Rue BEAUSSIER
29	Rue BEAUSSIER
25	Rue BEAUSSIER
28	Rue BEAUSSIER
26	Rue BEAUSSIER
47	Rue BEAUSSIER
49	Rue BEAUSSIER
67	Rue BEAUSSIER
56	Rue BEAUSSIER
61	Rue BEAUSSIER
65	Rue BEAUSSIER
9	Rue BEAUSSIER
11	Rue BEAUSSIER
13	Rue BEAUSSIER
59	Rue BEAUSSIER
15	Rue BEAUSSIER
17	Rue BEAUSSIER
19	Rue BEAUSSIER
21	Rue BEAUSSIER
51	Rue BEAUSSIER
53	Rue BEAUSSIER
1	Rue BEAUSSIER
23	Rue BEAUSSIER
63	Rue BEAUSSIER
5	Rue BEAUSSIER
57	Rue BEAUSSIER
2	Avenue Julien BELFORT
1	Avenue Julien BELFORT
4	Avenue Julien BELFORT
6	Avenue Julien BELFORT
6b	Avenue Julien BELFORT
5	Rue BERNY
8	Rue BERNY
26	Rue BERNY
40	Rue BERNY
6	Rue BERNY
33	Rue BERNY
39	Rue BERNY
29	Rue BERNY
38	Rue BERNY
42	Rue BERNY
25	Rue BERNY
21	Rue BERNY
34	Rue BERNY
23	Rue BERNY
27	Rue BERNY
12	Rue BERNY
41	Rue BERNY
37	Rue BERNY
10	Rue BERNY
7	Rue BERNY

14	Rue BERNY
4	Rue BERNY
9	Rue BERNY
32	Rue BERNY
30	Rue BERNY
31	Rue BERNY
28	Rue BERNY
36	Rue BERNY
3	Rue BERNY
2	Rue BERNY
12	Cours Louis BLANC
22	Cours Louis BLANC
68	Cours Louis BLANC
66	Cours Louis BLANC
61	Cours Louis BLANC
57	Cours Louis BLANC
59	Cours Louis BLANC
55	Cours Louis BLANC
53	Cours Louis BLANC
47	Cours Louis BLANC
45	Cours Louis BLANC
43	Cours Louis BLANC
41	Cours Louis BLANC
62	Cours Louis BLANC
64	Cours Louis BLANC
58	Cours Louis BLANC
60	Cours Louis BLANC
37	Cours Louis BLANC
35	Cours Louis BLANC
46	Cours Louis BLANC
44	Cours Louis BLANC
50	Cours Louis BLANC
48	Cours Louis BLANC
54	Cours Louis BLANC
56	Cours Louis BLANC
31	Cours Louis BLANC
29	Cours Louis BLANC
27	Cours Louis BLANC
36	Cours Louis BLANC
38	Cours Louis BLANC
40	Cours Louis BLANC
33	Cours Louis BLANC
42	Cours Louis BLANC
9	Cours Louis BLANC
11	Cours Louis BLANC
13	Cours Louis BLANC
15	Cours Louis BLANC
17	Cours Louis BLANC
21	Cours Louis BLANC
19	Cours Louis BLANC
23	Cours Louis BLANC
34	Cours Louis BLANC
32	Cours Louis BLANC
30	Cours Louis BLANC
26	Cours Louis BLANC
28	Cours Louis BLANC
24	Cours Louis BLANC
20	Cours Louis BLANC
2	Cours Louis BLANC
6	Cours Louis BLANC
4	Cours Louis BLANC
7	Cours Louis BLANC

5	Cours Louis BLANC
18	Cours Louis BLANC
16	Cours Louis BLANC
1	Cours Louis BLANC
3	Cours Louis BLANC
10	Cours Louis BLANC
39	Cours Louis BLANC
14	Cours Louis BLANC
25	Cours Louis BLANC
52	Cours Louis BLANC
8	Cours Louis BLANC
51	Cours Louis BLANC
49	Cours Louis BLANC
35	Rue Louis BLANQUI
11	Rue Louis BLANQUI
18	Rue Louis BLANQUI
54	Rue Louis BLANQUI
17	Rue Louis BLANQUI
16	Rue Louis BLANQUI
30	Rue Louis BLANQUI
56	Rue Louis BLANQUI
31	Rue Louis BLANQUI
62	Rue Louis BLANQUI
14	Rue Louis BLANQUI
9	Rue Louis BLANQUI
64	Rue Louis BLANQUI
10	Rue Louis BLANQUI
8	Rue Louis BLANQUI
6	Rue Louis BLANQUI
26	Rue Louis BLANQUI
22	Rue Louis BLANQUI
20	Rue Louis BLANQUI
24	Rue Louis BLANQUI
12	Rue Louis BLANQUI
15	Rue Louis BLANQUI
25	Rue Louis BLANQUI
37	Rue Louis BLANQUI
50	Rue Louis BLANQUI
13	Rue Louis BLANQUI
27	Rue Louis BLANQUI
29	Rue Louis BLANQUI
52	Rue Louis BLANQUI
58	Rue Louis BLANQUI
32	Rue Louis BLANQUI
34	Rue Louis BLANQUI
28	Rue Louis BLANQUI
33	Rue Louis BLANQUI
13	Rue Leon BLUM
9	Rue Leon BLUM
2	Rue Leon BLUM
14	Rue Leon BLUM
12	Rue Leon BLUM
1	Rue Leon BLUM
11	Rue Leon BLUM
2	Rue BOURRADET
1	Rue BOURRADET
8	Rue BOURRADET
3	Rue BOURRADET
4	Rue BOURRADET
5	Rue BRASSEVIN
7	Rue BRASSEVIN
1	Rue BRASSEVIN

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

2	Rue BRASSEVIN
3	Rue BRASSEVIN
8	Rue BRASSEVIN
6	Rue CARVIN
2	Rue CARVIN
10	Rue CARVIN
5	Rue CARVIN
3	Rue CARVIN
8	Rue CARVIN
20	Rue CAUQUIERE
2	Rue CAUQUIERE
1	Rue CAUQUIERE
13	Rue CAUQUIERE
4	Rue CAVAILLON
8	Rue CAVAILLON
7	Rue CAVAILLON
9	Rue CAVAILLON
1	Rue CAVAILLON
21	Rue CAVAILLON
23	Rue CAVAILLON
5	Rue CAVAILLON
27	Rue CAVAILLON
25	Rue CAVAILLON
11	Rue CAVAILLON
34	Rue CAVAILLON
12	Rue CAVAILLON
28	Rue CAVAILLON
13	Rue CAVAILLON
15	Rue CAVAILLON
16	Rue CAVAILLON
17	Rue CAVAILLON
10	Rue CAVAILLON
19	Rue CAVAILLON
34	Rue CAVAILLON
22	Rue CAVAILLON
2	Rue CAVAILLON
3	Rue CAVAILLON
8	Rue des CHANTIERS
10	Rue des CHANTIERS
72	Rue Nicolas CHAPUY
124	Rue Nicolas CHAPUY
136	Rue Nicolas CHAPUY
7	Rue Nicolas CHAPUY
132	Rue Nicolas CHAPUY
10	Rue Nicolas CHAPUY
67	Rue Nicolas CHAPUY
40	Rue Nicolas CHAPUY
12	Rue Nicolas CHAPUY
18	Rue Nicolas CHAPUY
77	Rue Nicolas CHAPUY
19	Rue Nicolas CHAPUY
81	Rue Nicolas CHAPUY
82	Rue Nicolas CHAPUY
24	Rue Nicolas CHAPUY
9	Rue Nicolas CHAPUY
164	Rue Nicolas CHAPUY
41	Rue Nicolas CHAPUY
169	Rue Nicolas CHAPUY
49	Rue Nicolas CHAPUY
95	Rue Nicolas CHAPUY
25	Rue Nicolas CHAPUY
58	Rue Nicolas CHAPUY

59	Rue Nicolas CHAPUY
113	Rue Nicolas CHAPUY
121	Rue Nicolas CHAPUY
144	Rue Nicolas CHAPUY
33	Rue Nicolas CHAPUY
158	Rue Nicolas CHAPUY
159	Rue Nicolas CHAPUY
116	Rue Nicolas CHAPUY
178	Rue Nicolas CHAPUY
34	Rue Nicolas CHAPUY
66	Rue Nicolas CHAPUY
7	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
5	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
3	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
2	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
5 ter	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
4	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
12	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
9	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
6	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
10	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
11	Rue CHEVALIER DE LA BARRE
4	Rue Emile COMBES
41	Rue Emile COMBES
43	Rue Emile COMBES
45	Rue Emile COMBES
11	Rue CONDORCET
20	Rue CONDORCET
6	Rue CONDORCET
11	Rue Francois CROCE
1	Rue Francois CROCE
3	Rue Francois CROCE
5	Rue Francois CROCE
14	Rue Francois CROCE
7	Rue Francois CROCE
3	Rue Ambroise CROIZAT
1	Rue Ambroise CROIZAT
9	Rue Ambroise CROIZAT
14	Rue Ambroise CROIZAT
12	Rue Ambroise CROIZAT
4	Rue Ambroise CROIZAT
2	Rue Ambroise CROIZAT
5	Rue Ambroise CROIZAT
7	Rue Ambroise CROIZAT
43	Rue Clement DANIEL
43b	Rue Clement DANIEL
53	Rue Clement DANIEL
36	Rue Clement DANIEL
45	Rue Clement DANIEL
42	Rue Clement DANIEL
38	Rue Clement DANIEL
47	Rue Clement DANIEL

51	Rue Clement DANIEL
40	Rue Clement DANIEL
35	Rue Clement DANIEL
39	Rue Clement DANIEL
37	Rue Clement DANIEL
41	Rue Clement DANIEL
31	Rue Clement DANIEL
22	Rue Clement DANIEL
33	Rue Clement DANIEL
9	Rue Clement DANIEL
17	Rue Clement DANIEL
1	Rue Clement DANIEL
4	Rue Clement DANIEL
2	Rue Clement DANIEL
3	Rue Clement DANIEL
26	Rue Clement DANIEL
11	Rue Clement DANIEL
24	Rue Clement DANIEL
20	Rue Clement DANIEL
19	Rue Clement DANIEL
15	Rue Clement DANIEL
28	Rue Clement DANIEL
21	Rue Clement DANIEL
23	Rue Clement DANIEL
25	Rue Clement DANIEL
27	Rue Clement DANIEL
32	Rue Clement DANIEL
30	Rue Clement DANIEL
34	Rue Clement DANIEL
10	Rue Clement DANIEL
12	Rue Clement DANIEL
13	Rue Clement DANIEL
11	Rue Clement DANIEL
16	Rue Clement DANIEL
18	Rue Clement DANIEL
14	Rue Clement DANIEL
61	Rue Clement DANIEL
29	Rue Clement DANIEL
21	Rue DENFERT-ROCHEREAU
32	Rue DENFERT-ROCHEREAU
23	Rue DENFERT-ROCHEREAU
34	Rue DENFERT-ROCHEREAU
25	Rue DENFERT-ROCHEREAU
27	Rue DENFERT-ROCHEREAU
29	Rue DENFERT-ROCHEREAU
38	Rue DENFERT-ROCHEREAU
31	Rue DENFERT-ROCHEREAU
33	Rue DENFERT-ROCHEREAU
40	Rue DENFERT-ROCHEREAU
42	Rue DENFERT-ROCHEREAU
35	Rue DENFERT-

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

	ROCHEREAU
37	Rue DENFERT-ROCHEREAU
44	Rue DENFERT-ROCHEREAU
39	Rue DENFERT-ROCHEREAU
46	Rue DENFERT-ROCHEREAU
41	Rue DENFERT-ROCHEREAU
52	Rue DENFERT-ROCHEREAU
50	Rue DENFERT-ROCHEREAU
43	Rue DENFERT-ROCHEREAU
45	Rue DENFERT-ROCHEREAU
47	Rue DENFERT-ROCHEREAU
49	Rue DENFERT-ROCHEREAU
54	Rue DENFERT-ROCHEREAU
8	Rue DENFERT-ROCHEREAU
7	Rue DENFERT-ROCHEREAU
6	Rue DENFERT-ROCHEREAU
5	Rue DENFERT-ROCHEREAU
4	Rue DENFERT-ROCHEREAU
2	Rue DENFERT-ROCHEREAU
22	Rue DENFERT-ROCHEREAU
13	Rue DENFERT-ROCHEREAU
10	Rue DENFERT-ROCHEREAU
9	Rue DENFERT-ROCHEREAU
12	Rue DENFERT-ROCHEREAU
14	Rue DENFERT-ROCHEREAU
18	Rue DENFERT-ROCHEREAU
16	Rue DENFERT-ROCHEREAU
20	Rue DENFERT-ROCHEREAU
11	Rue DENFERT-ROCHEREAU
24	Rue DENFERT-ROCHEREAU
17	Rue DENFERT-ROCHEREAU
15	Rue DENFERT-ROCHEREAU
26	Rue DENFERT-

	ROCHEREAU
28	Rue DENFERT-ROCHEREAU
13bis	Rue DENFERT-ROCHEREAU
19	Rue DENFERT-ROCHEREAU
30	Rue DENFERT-ROCHEREAU
3	Rue DESAIX
7	Rue DESAIX
1	Rue DESAIX
9	Rue DESAIX
15	Rue DESAIX
5	Rue DESAIX
11	Rue DESAIX
13	Rue DESAIX
1	Rue EQUERRE
4	Rue EQUERRE
3	Rue EQUERRE
7	Rue EQUERRE
5	Rue EQUERRE
4	Rue CALMETTE et GUERIN
2	Rue CALMETTE et GUERIN
19	Rue EVENOS
2	Rue EVENOS
32	Rue EVENOS
25	Rue EVENOS
55	Rue EVENOS
16	Rue EVENOS
1	Rue EVENOS
30	Rue EVENOS
22	Rue EVENOS
49	Rue EVENOS
10	Rue EVENOS
9	Rue EVENOS
17	Rue EVENOS
3	Rue EVENOS
39	Rue EVENOS
28	Rue EVENOS
35	Rue EVENOS
20	Rue EVENOS
53	Rue EVENOS
13	Rue EVENOS
43	Rue EVENOS
7	Rue EVENOS
8	Rue EVENOS
39bis	Rue EVENOS
34	Rue EVENOS
6	Rue EVENOS
42	Rue EVENOS
15	Rue EVENOS
31	Rue EVENOS
51	Rue EVENOS
23	Rue EVENOS
11	Rue EVENOS
41	Rue EVENOS
37	Rue EVENOS
47	Rue EVENOS
21	Rue EVENOS

40	Rue EVENOS
4	Rue EVENOS
24	Rue EVENOS
26	Rue EVENOS
45	Rue EVENOS
38	Rue EVENOS
9	Quai Saturnin FABRE (RD 18)
10	Quai Saturnin FABRE (RD 18)
6	Quai Saturnin FABRE (RD 18)
20	Avenue FAIDHERBE (RD 18)
10	Rue Francois FERRANDIN
16	Rue Francois FERRANDIN
18	Rue Francois FERRANDIN
22	Rue Francois FERRANDIN
20	Rue Francois FERRANDIN
24	Rue Francois FERRANDIN
4	Rue Francois FERRANDIN
2	Rue Francois FERRANDIN
36	Rue Francois FERRANDIN
6	Rue Francois FERRANDIN
12	Rue Francois FERRANDIN
14	Rue Francois FERRANDIN
37	Rue FRANCHIPANI
33	Rue FRANCHIPANI
12	Rue FRANCHIPANI
15	Rue FRANCHIPANI
41	Rue FRANCHIPANI
18	Rue FRANCHIPANI
11	Rue FRANCHIPANI
10	Rue FRANCHIPANI
29	Rue FRANCHIPANI
20	Rue FRANCHIPANI
24	Rue FRANCHIPANI
21	Rue FRANCHIPANI
3	Rue FRANCHIPANI
17	Rue FRANCHIPANI
31	Rue FRANCHIPANI
35	Rue FRANCHIPANI
43	Rue FRANCHIPANI
4	Rue FRANCHIPANI
22	Rue FRANCHIPANI
19	Rue FRANCHIPANI
25	Rue FRANCHIPANI
16	Rue FRANCHIPANI
23	Rue FRANCHIPANI
8	Rue FRANCHIPANI
9	Rue FRANCHIPANI

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

7	Rue FRANCHIPANI
14	Rue FRANCHIPANI
6	Rue FRANCHIPANI
5	Rue FRANCHIPANI
39	Rue FRANCHIPANI
26	Rue FRANCHIPANI
1	Rue FRANCHIPANI
2	Rue FRANCHIPANI
8 Bis	Rue FRANCHIPANI
8	Avenue Pierre FRAYSSE
2	Avenue Pierre FRAYSSE
10	Avenue Pierre FRAYSSE
7	Avenue Pierre FRAYSSE
12	Avenue Pierre FRAYSSE
14	Avenue Pierre FRAYSSE
18	Avenue Pierre FRAYSSE
16	Avenue Pierre FRAYSSE
4	Avenue Pierre FRAYSSE
6	Avenue Pierre FRAYSSE
3	Avenue Pierre FRAYSSE
9	Avenue Pierre FRAYSSE
11	Avenue Pierre FRAYSSE
13	Avenue Pierre FRAYSSE
39	Place GALILEE
33	Place GALILEE
32	Place GALILEE
30	Place GALILEE
35	Place GALILEE
37	Place GALILEE
73	Avenue LEON GAMBETTA
40	Avenue LEON GAMBETTA
61	Avenue LEON GAMBETTA
59b	Avenue LEON GAMBETTA
15	Avenue LEON GAMBETTA
71	Avenue LEON GAMBETTA
67	Avenue LEON GAMBETTA
65	Avenue LEON GAMBETTA
17	Avenue LEON GAMBETTA
19	Avenue LEON GAMBETTA
23	Avenue LEON GAMBETTA
24	Avenue LEON GAMBETTA
18	Avenue LEON GAMBETTA
66	Avenue LEON GAMBETTA
64	Avenue LEON GAMBETTA
63	Avenue LEON GAMBETTA
27B	Avenue LEON GAMBETTA
27	Avenue LEON GAMBETTA
69	Avenue LEON GAMBETTA
11	Avenue LEON GAMBETTA
75	Avenue LEON GAMBETTA
36	Avenue LEON GAMBETTA
34	Avenue LEON GAMBETTA
50	Avenue LEON GAMBETTA
68	Avenue LEON GAMBETTA
65b	Avenue LEON GAMBETTA
70	Avenue LEON GAMBETTA
25	Avenue LEON GAMBETTA
30	Avenue LEON GAMBETTA
28	Avenue LEON GAMBETTA
57	Avenue LEON GAMBETTA
29	Avenue LEON GAMBETTA
55	Avenue LEON GAMBETTA
31	Avenue LEON GAMBETTA
53	Avenue LEON GAMBETTA
62	Avenue LEON GAMBETTA
33	Avenue LEON GAMBETTA
35	Avenue LEON GAMBETTA
37	Avenue LEON GAMBETTA
39	Avenue LEON GAMBETTA
41	Avenue LEON GAMBETTA
43	Avenue LEON GAMBETTA
45	Avenue LEON GAMBETTA
49	Avenue LEON GAMBETTA
51	Avenue LEON GAMBETTA
52	Avenue LEON GAMBETTA
54	Avenue LEON GAMBETTA
58	Avenue LEON GAMBETTA
60	Avenue LEON GAMBETTA
21	Avenue LEON GAMBETTA
59	Avenue LEON GAMBETTA
56	Avenue LEON GAMBETTA
3	Rue GAMBETTA
8	Rue GAMBETTA
12	Rue GAMBETTA
10	Rue GAMBETTA
5	Rue GAMBETTA
14	Rue GAMBETTA
16	Rue GAMBETTA
9	Rue GAMBETTA
2	Rue GAMBETTA
4	Rue GAMBETTA
6	Rue GAMBETTA
5B	Rue GAMBETTA
10b	Rue GAMBETTA
1	Rue GAMBETTA
32	Avenue LEON GAMBETTA
38	Avenue LEON GAMBETTA
7	Rue GAMBETTA
13	Avenue LEON GAMBETTA
22	Avenue LEON GAMBETTA
20	Avenue LEON GAMBETTA
26	Avenue LEON GAMBETTA
47	Avenue LEON GAMBETTA
78	Avenue LEON GAMBETTA
76	Avenue LEON GAMBETTA
70b	Avenue LEON GAMBETTA
78	Avenue LEON GAMBETTA
76	Avenue LEON GAMBETTA
70b	Avenue LEON GAMBETTA
1b	Avenue GARIBALDI (RD 18)
2	Avenue GARIBALDI (RD 18)
3	Avenue GARIBALDI (RD 18)
4	Avenue GARIBALDI (RD 18)
2	Avenue GARIBALDI (RD 18)
5	Avenue GARIBALDI (RD 18)
28	Avenue GARIBALDI (RD 18)
24	Avenue GARIBALDI (RD 18)

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

7	Avenue GARIBALDI (RD 18)
17	Avenue GARIBALDI (RD 18)
13	Avenue GARIBALDI (RD 18)
11	Avenue GARIBALDI (RD 18)
15	Avenue GARIBALDI (RD 18)
26	Avenue GARIBALDI (RD 18)
22	Avenue GARIBALDI (RD 18)
1	Avenue GARIBALDI (RD 18)
9	Avenue GARIBALDI (RD 18)
15	Impasse GAY-LUSSAC
13	Impasse GAY-LUSSAC
17	Impasse GAY-LUSSAC
19	Impasse GAY-LUSSAC
21	Impasse GAY-LUSSAC
5	Rue GAY-LUSSAC
7	Rue GAY-LUSSAC
9	Rue GAY-LUSSAC
1	Rue GAY-LUSSAC
2	Rue GAY-LUSSAC
11	Rue GAY-LUSSAC
3	Rue GAY-LUSSAC
39	Rue Marius GIRAN
37	Rue Marius GIRAN
59	Rue Marius GIRAN
54	Rue Marius GIRAN
52	Rue Marius GIRAN
5	Rue Marius GIRAN
45	Rue Marius GIRAN
44	Rue Marius GIRAN
47	Rue Marius GIRAN
3	Rue Marius GIRAN
11	Rue Marius GIRAN
13	Rue Marius GIRAN
46	Rue Marius GIRAN
9	Rue Marius GIRAN
51	Rue Marius GIRAN
15	Rue Marius GIRAN
40	Rue Marius GIRAN
17	Rue Marius GIRAN
4	Rue Marius GIRAN
6	Rue Marius GIRAN
8	Rue Marius GIRAN
2	Rue Marius GIRAN
18	Rue Marius GIRAN
12	Rue Marius GIRAN
42	Rue Marius GIRAN
10	Rue Marius GIRAN
16	Rue Marius GIRAN
43	Rue Marius GIRAN
41	Rue Marius GIRAN
14	Rue Marius GIRAN
19	Rue Marius GIRAN
20	Rue Marius GIRAN
23	Rue Marius GIRAN
25	Rue Marius GIRAN
21	Rue Marius GIRAN
22	Rue Marius GIRAN
24	Rue Marius GIRAN
27	Rue Marius GIRAN
26	Rue Marius GIRAN
28	Rue Marius GIRAN
33	Rue Marius GIRAN
31	Rue Marius GIRAN
35	Rue Marius GIRAN
57	Rue Marius GIRAN
34	Rue Marius GIRAN
32	Rue Marius GIRAN
29	Rue Marius GIRAN
38	Rue Marius GIRAN
36	Rue Marius GIRAN
56	Rue Marius GIRAN
50	Rue Marius GIRAN
30	Rue Marius GIRAN
55	Rue Marius GIRAN
61	Rue Marius GIRAN
53	Rue Marius GIRAN
7	Rue Marius GIRAN
49	Traverse Marius GIRAN
36	Traverse Marius GIRAN
1	Rue Marius GIRAN
48	Rue Marius GIRAN
45	Rue Charles GOUNOD
43	Rue Charles GOUNOD
41	Rue Charles GOUNOD
39	Rue Charles GOUNOD
4	Rue Charles GOUNOD
37	Rue Charles GOUNOD
47	Rue Charles GOUNOD
3	Rue Jules GUESDE
7	Rue Jules GUESDE
2	Avenue Lazare HOCHE
7	Avenue Lazare HOCHE
1	Avenue Lazare HOCHE
10	Avenue Lazare HOCHE
8	Avenue Lazare HOCHE
16	Avenue Lazare HOCHE
18	Avenue Lazare HOCHE
14	Avenue Lazare HOCHE
12	Avenue Lazare HOCHE
3	Avenue Lazare HOCHE
4	Avenue Lazare HOCHE
20	Avenue Lazare HOCHE
5	Avenue Lazare HOCHE
6	Avenue Lazare HOCHE
46	Rue Victor HUGO
87	Rue Victor HUGO
89	Rue Victor HUGO
81	Rue Victor HUGO
32	Rue Victor HUGO
45	Rue Victor HUGO
57	Rue Victor HUGO
59	Rue Victor HUGO
83	Rue Victor HUGO
55	Rue Victor HUGO
66	Rue Victor HUGO
70	Rue Victor HUGO
93	Rue Victor HUGO
76	Rue Victor HUGO
89b	Rue Victor HUGO
99	Rue Victor HUGO
40	Rue Victor HUGO
79	Rue Victor HUGO
42	Rue Victor HUGO
95	Rue Victor HUGO
97	Rue Victor HUGO
78	Rue Victor HUGO
65	Rue Victor HUGO
67	Rue Victor HUGO
61	Rue Victor HUGO
63	Rue Victor HUGO
44	Rue Victor HUGO
52	Rue Victor HUGO
73	Rue Victor HUGO
75	Rue Victor HUGO
30	Rue Victor HUGO
69	Rue Victor HUGO
26	Rue Victor HUGO
39	Rue Victor HUGO
24	Rue Victor HUGO
37	Rue Victor HUGO
43	Rue Victor HUGO
28	Rue Victor HUGO
41	Rue Victor HUGO
23	Rue Victor HUGO
27	Rue Victor HUGO
31	Rue Victor HUGO
56	Rue Victor HUGO
29	Rue Victor HUGO
33	Rue Victor HUGO
21	Rue Victor HUGO
19	Rue Victor HUGO
58	Rue Victor HUGO
54	Rue Victor HUGO
82	Rue Victor HUGO
105	Rue Victor HUGO
84	Rue Victor HUGO
101	Rue Victor HUGO
80	Rue Victor HUGO
49	Rue Victor HUGO
34	Rue Victor HUGO
53	Rue Victor HUGO
51	Rue Victor HUGO
38	Rue Victor HUGO
47	Rue Victor HUGO
77	Rue Victor HUGO
85	Rue Victor HUGO
103	Rue Victor HUGO
50	Rue Victor HUGO
48	Rue Victor HUGO
2	Rue Cyrus HUGUES
7	Rue Cyrus HUGUES
5	Rue Cyrus HUGUES
3	Rue Cyrus HUGUES
6	Rue Cyrus HUGUES
3b	Rue Cyrus HUGUES
6b	Rue Cyrus HUGUES
14	Rue Cyrus HUGUES
15	Rue Cyrus HUGUES

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

13	Rue Cyrus HUGUES
12	Rue Cyrus HUGUES
10	Rue Cyrus HUGUES
12	Rue Cyrus HUGUES
11	Rue Cyrus HUGUES
9	Rue Cyrus HUGUES
8	Rue Cyrus HUGUES
4	Rue Cyrus HUGUES
1	Rue ISNARD
32	Rue ISNARD
11	Rue ISNARD
13	Rue ISNARD
5	Rue ISNARD
40	Rue ISNARD
52	Rue ISNARD
37	Rue ISNARD
39	Rue ISNARD
46	Rue ISNARD
15	Rue ISNARD
9	Rue ISNARD
7	Rue ISNARD
3	Rue ISNARD
31	Rue ISNARD
29	Rue ISNARD
35	Rue ISNARD
50	Rue ISNARD
38	Rue ISNARD
42	Rue ISNARD
13b	Rue ISNARD
30	Rue ISNARD
33	Rue ISNARD
34	Rue ISNARD
44	Rue ISNARD
21	Rue ISNARD
19	Rue ISNARD
23	Rue ISNARD
48	Rue ISNARD
21	Rue ISNARD
27	Rue ISNARD
23	Rue ISNARD
36	Rue ISNARD
25	Rue ISNARD
17	Rue ISNARD
28	Rue ISNARD
2	Boulevard Jean JAURES
4	Boulevard Jean JAURES
6	Boulevard Jean JAURES
8	Boulevard Jean JAURES
1	Boulevard Jean JAURES
3	Boulevard Jean JAURES
5	Boulevard Jean JAURES
7	Boulevard Jean JAURES
49	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
1	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
49b	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
37	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
15	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
21	Rond-Point J.F KENNEDY (RD 18)
7	Rue KLEBER
9	Rue KLEBER
3	Rue KLEBER
1	Rue KLEBER
5	Rue KLEBER
11	Rue KLEBER
5	Rue KLEBER
2	Rue KLEBER
5	Rue Pierre LACROIX
7	Rue Pierre LACROIX
3	Rue Pierre LACROIX
11	Rue Pierre LACROIX
9	Rue Pierre LACROIX
30	Rue Pierre LACROIX
13	Rue Amable LAGANE
1	Rue Amable LAGANE
3	Rue Amable LAGANE
4	Rue Amable LAGANE
5	Rue Amable LAGANE
9	Rue Amable LAGANE
14	Rue Amable LAGANE
6	Rue Amable LAGANE
22	Rue Amable LAGANE
20	Rue Amable LAGANE
11	Rue Amable LAGANE
18	Rue Amable LAGANE
16	Rue Amable LAGANE
10	Rue Amable LAGANE
8	Rue Amable LAGANE
11	Rue Jacques LAURENT
5	Rue Jacques LAURENT
1	Rue Jacques LAURENT
23 b	Rue Jacques LAURENT
3	Rue Jacques LAURENT
25	Rue Jacques LAURENT
33	Rue Jacques LAURENT
29	Rue Jacques LAURENT
9	Rue Jacques LAURENT
7	Rue Jacques LAURENT
23	Rue Jacques LAURENT
20	Rue Jacques LAURENT
3	Rue LAVOISIER
1	Rue LAVOISIER
60	Rue LAVOISIER
5	Rue LAVOISIER
10	Rue LAVOISIER
12	Rue LAVOISIER
14	Rue LAVOISIER
8	Rue LAVOISIER
10	Place LEDRU-ROLLIN
4	Place LEDRU-ROLLIN
1	Rue LEFEBVRE
3	Rue LEFEBVRE
2	Rue LEFEBVRE
8	Rue LEFEBVRE
4	Rue LEFEBVRE
20	Rue Pierre LOTI
23	Rue Pierre LOTI
2	Rue Pierre LOTI
52b	Rue Jean-Louis MABILY
52	Rue Jean-Louis MABILY
29	Rue Jean-Louis MABILY
15	Rue Jean-Louis MABILY
27	Rue Jean-Louis MABILY
46	Rue Jean-Louis MABILY
28	Rue Jean-Louis MABILY
50	Rue Jean-Louis MABILY
24	Rue Jean-Louis MABILY
17	Rue Jean-Louis MABILY
26	Rue Jean-Louis MABILY
42	Rue Jean-Louis MABILY
40	Rue Jean-Louis MABILY
32	Rue Jean-Louis MABILY
23	Rue Jean-Louis MABILY
21	Rue Jean-Louis MABILY
25b	Rue Jean-Louis MABILY
25	Rue Jean-Louis MABILY
2	Rue Jean-Louis MABILY
19	Rue Jean-Louis MABILY
22	Rue Jean-Louis MABILY
20	Rue Jean-Louis MABILY
18	Rue Jean-Louis MABILY
11	Rue Jean-Louis MABILY
16	Rue Jean-Louis MABILY
1	Rue Jean-Louis MABILY
4	Rue Jean-Louis MABILY
31	Rue Jean-Louis MABILY
3	Rue Jean-Louis MABILY
8	Rue Jean-Louis MABILY
5	Rue Jean-Louis MABILY
7	Rue Jean-Louis MABILY
10	Rue Jean-Louis MABILY
9	Rue Jean-Louis MABILY
12	Rue Jean-Louis MABILY
14	Rue Jean-Louis MABILY
48	Rue Jean-Louis MABILY
7	Rue MARCEAU
4	Rue MARCEAU
9	Rue MARCEAU
11	Rue MARCEAU
5	Rue MARCEAU
6	Rue MARCEAU
3	Place MARTEL ESPRIT
13	Place MARTEL ESPRIT
11	Place MARTEL ESPRIT
9	Place MARTEL ESPRIT
1	Place MARTEL ESPRIT
7	Place MARTEL ESPRIT
5	Place MARTEL ESPRIT
37	Rue Jean-Baptiste MARTINI
39	Rue Jean-Baptiste MARTINI
31	Rue Jean-Baptiste MARTINI
33	Rue Jean-Baptiste MARTINI
35	Rue Jean-Baptiste MARTINI
1	Avenue du Docteur MAZEN
1 ter	Avenue du Docteur MAZEN
20	Avenue du Docteur

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

	MAZEN
14	Avenue du Docteur MAZEN
8	Avenue du Docteur MAZEN
3	Avenue du Docteur MAZEN
2	Avenue du Docteur MAZEN
2	Avenue du Docteur MAZEN
4	Rue MESSINE
1	Rue MESSINE
17	Rue MESSINE
42	Rue MESSINE
38	Rue MESSINE
25	Rue MESSINE
15	Rue MESSINE
13	Rue MESSINE
11	Rue MESSINE
29	Rue MESSINE
7	Rue MESSINE
19	Rue MESSINE
28	Rue MESSINE
9	Rue MESSINE
46	Rue MESSINE
40	Rue MESSINE
34	Rue MESSINE
12	Rue MESSINE
24	Rue MESSINE
23	Rue MESSINE
22	Rue MESSINE
19	Rue MESSINE
3	Rue MESSINE
32	Rue MESSINE
21	Rue MESSINE
36	Rue MESSINE
6	Rue MESSINE
4	Traverse MESSINE
3	Traverse MESSINE
8	Rue MESSINE
44	Rue MESSINE
5	Rue MESSINE
27	Rue MESSINE
8	Rue MICHELON
9	Rue MICHELON
10	Rue MICHELON
3	Rue MICHELON
5	Rue MICHELON
7	Rue MICHELON
1	Rue MICHELON
1	Avenue Frederic MISTRAL (RD 18)
1b	Avenue Frederic MISTRAL (RD 18)
17	Rue Antoine PARMENTIER
4	Rue Antoine PARMENTIER
15	Rue Antoine PARMENTIER
6	Rue Antoine PARMENTIER
8	Rue Antoine PARMENTIER
10	Rue Antoine PARMENTIER
20	Rue Baptistin PAUL
24	Rue Baptistin PAUL
12	Rue Baptistin PAUL
14	Rue Baptistin PAUL
23	Rue Baptistin PAUL
18	Rue Baptistin PAUL
16	Rue Baptistin PAUL
10	Rue Baptistin PAUL
15	Rue Baptistin PAUL
18	Rue Baptistin PAUL
21	Rue Baptistin PAUL
19	Rue Baptistin PAUL
16	Rue Baptistin PAUL
14	Rue Baptistin PAUL
17	Rue Baptistin PAUL
26	Rue Baptistin PAUL
12	Rue Baptistin PAUL
4	Rue Baptistin PAUL
6	Rue Baptistin PAUL
8	Rue Baptistin PAUL
2	Rue Baptistin PAUL
13	Rue Baptistin PAUL
10	Rue Baptistin PAUL
8	Rue Baptistin PAUL
11	Rue Baptistin PAUL
1	Rue Baptistin PAUL
2b	Rue Baptistin PAUL
4	Rue Baptistin PAUL
22	Rue Baptistin PAUL
9	Rue Baptistin PAUL
7	Rue Baptistin PAUL
6	Rue Baptistin PAUL
3	Rue Baptistin PAUL
25b	Rue Baptistin PAUL
5	Rue Baptistin PAUL
20	Rue Baptistin PAUL
25	Rue Camille PELLETAN
23	Rue Camille PELLETAN
27	Rue Camille PELLETAN
23ter	Rue Camille PELLETAN
23bis	Rue Camille PELLETAN
21 A	Rue Camille PELLETAN
35	Rue Camille PELLETAN
31	Rue Camille PELLETAN
29	Rue Camille PELLETAN
33	Rue Camille PELLETAN
19	Rue Camille PELLETAN
17	Rue Camille PELLETAN
15	Rue Camille PELLETAN
13	Rue Camille PELLETAN
21	Rue Camille PELLETAN
19	Quai Gabriel PERI
21	Quai Gabriel PERI
23	Quai Gabriel PERI
59	Quai Gabriel PERI
27	Quai Gabriel PERI
35	Quai Gabriel PERI
37	Quai Gabriel PERI
39	Quai Gabriel PERI
43	Quai Gabriel PERI
29	Quai Gabriel PERI
31	Quai Gabriel PERI
57	Quai Gabriel PERI
55	Quai Gabriel PERI
53	Quai Gabriel PERI
51	Quai Gabriel PERI
47	Quai Gabriel PERI
13	Quai Gabriel PERI
25	Quai Gabriel PERI
11	Quai Gabriel PERI
15	Quai Gabriel PERI
17	Quai Gabriel PERI
1	Place Daniel PERRIN
3	Place Daniel PERRIN
15	Rue PLATRIERE
14	Rue PLATRIERE
12	Rue PLATRIERE
7	Rue PLATRIERE
6	Rue Etienne PRAT
4	Rue Etienne PRAT
11	Rue Etienne PRAT
2	Rue Etienne PRAT
1	Rue Etienne PRAT
7	Rue Etienne PRAT
9	Rue Etienne PRAT
2	Rue RAMATUELLE
10	Rue RAMATUELLE
5	Rue RAMATUELLE
7	Rue RAMATUELLE
4	Rue RAMATUELLE
8	Rue RAMATUELLE
13	Rue RAMATUELLE
2	Rue REPUBLIQUE
4	Rue REPUBLIQUE
22	Rue REPUBLIQUE
24	Rue REPUBLIQUE
26	Rue REPUBLIQUE
11	Rue REPUBLIQUE
7	Rue REPUBLIQUE
9	Rue REPUBLIQUE
14	Rue REPUBLIQUE
12	Rue REPUBLIQUE
8	Rue REPUBLIQUE
6	Rue REPUBLIQUE
1	Rue REPUBLIQUE
28	Rue REPUBLIQUE
5	Rue REPUBLIQUE
10	Rue REPUBLIQUE
25	Rue ROBESPIERRE
23	Rue ROBESPIERRE
27	Rue ROBESPIERRE
24	Rue ROBESPIERRE
26	Rue ROBESPIERRE
20	Rue ROBESPIERRE
14	Rue ROBESPIERRE
21	Rue ROBESPIERRE
19	Rue ROBESPIERRE
10	Rue Joseph ROUSSET
14	Rue Joseph ROUSSET
1	Rue Joseph ROUSSET

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

3	Rue Joseph ROUSSET
2	Rue Joseph ROUSSET
5	Rue Joseph ROUSSET
6	Rue Joseph ROUSSET
12	Rue Joseph ROUSSET
4	Rue Joseph ROUSSET
3Bis	Rue Joseph ROUSSET
8	Rue Joseph ROUSSET
12	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
16	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
15	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
7	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
6	Chemin de LA SEYNE a BASTIAN (VC 2)
36	Rue Marius SILVY
40	Rue Marius SILVY
38	Rue Marius SILVY
11	Rue TAYLOR
4	Rue TAYLOR
8	Rue TAYLOR
5	Rue TAYLOR
9	Rue TAYLOR
10	Rue TAYLOR
3	Rue TAYLOR

1	Rue TAYLOR
2b	Rue TAYLOR
7	Rue TAYLOR
7	Rue du Docteur VAILLANT
25	Rue Louis VERLAQUE
44	Rue Louis VERLAQUE
32	Rue Louis VERLAQUE
34	Rue Louis VERLAQUE
30	Rue Louis VERLAQUE
28	Rue Louis VERLAQUE
26	Rue Louis VERLAQUE
9	Rue Louis VERLAQUE
24	Rue Louis VERLAQUE
22	Rue Louis VERLAQUE
20	Rue Louis VERLAQUE
17	Rue Louis VERLAQUE
42	Rue Louis VERLAQUE
13	Rue Louis VERLAQUE
15	Rue Louis VERLAQUE
40	Rue Louis VERLAQUE
48	Rue Louis VERLAQUE
50	Rue Louis VERLAQUE
23	Rue Louis VERLAQUE
46	Rue Louis VERLAQUE
19	Rue Louis VERLAQUE
21	Rue Louis VERLAQUE

54	Rue Louis VERLAQUE
52	Rue Louis VERLAQUE
36	Rue Louis VERLAQUE
27	Rue Louis VERLAQUE
5	Rue VOLTAIRE
1	Rue VOLTAIRE
3	Rue VOLTAIRE
15	Avenue Emile ZOLA
21	Avenue Emile ZOLA
1	Avenue Emile ZOLA
9	Avenue Emile ZOLA
11	Avenue Emile ZOLA
13	Avenue Emile ZOLA
17	Avenue Emile ZOLA
5	Avenue Emile ZOLA
7	Avenue Emile ZOLA
33	Avenue Emile ZOLA
31	Avenue Emile ZOLA
25	Avenue Emile ZOLA
23	Avenue Emile ZOLA
19	Avenue Emile ZOLA
3	Avenue Emile ZOLA
29	Avenue Emile ZOLA
27	Avenue Emile ZOLA

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Annexe 2. Liste des copropriétés ciblées

Liste des copropriétés dégradées

Référence cadastrale	Adresse
AM0429	0009 RUE MARCEAU
AM0566	0005 RUE GAY LUSSAC
AM1038	0063 RUE VICTOR HUGO
AM0431	0006 RUE PARMENTIER
AM0294	0003 RUE BAPTISTIN PAUL
AM1130	0030 BD CHARLES GOUNOD
AM1047	0022 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM1543	0043 RUE MARIUS GIRAN
AM1638	0032 RUE D ALSACE
AM1592	0022 AV GARIBALDI
AM0423	0004 RUE AMABLE LAGANE
AM1497	0010 RUE FRANCHIPANI
AM0951	0039 RUE EVENOS
AM1160	0042 RUE DENFERT ROCHEREAU
AM1150	0024 RUE DENFERT ROCHEREAU
AM1621	9792 QUAI SATURNIN FABRE
AM0515	0055 QUAI GABRIEL PERI
AM0858	0011 CRS LOUIS BLANC
AM0923	0009 RUE REPUBLIQUE
AM0455	0014 RUE PLATRIERE
AM0523	0024 AV GARIBALDI
AM0891	0052 RUE MARIUS GIRAN
AM0900	0037 RUE MARIUS GIRAN
AM0841	0012 CRS LOUIS BLANC
AM0377	0022 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0842	0013 RUE D ALSACE
AM0963	0042 RUE CLEMENT DANIEL
AM0784	0038 RUE D ALSACE
AM0459	0012 RUE PLATRIERE
AM1031	0012 RUE DENFERT ROCHEREAU
AP0370	0061 IMP NOEL VERLAQUE
AM0280	0002 RUE TAYLOR
AM0380	0014 RUE BAPTISTIN PAUL
AP0358	0009 RUE PIERRE LACROIX
AM0816	0064 CRS LOUIS BLANC
AM0260	0013 PL MARTEL ESPRIT
AM1299	0022 RUE CLEMENT DANIEL
AM0068	0045 AV GAMBETTA
AM0856	0007 CRS LOUIS BLANC
AM0854	0003 CRS LOUIS BLANC
AM1537	0040 AV HOCHE
AM0238	0003 RUE GAMBETTA
AP0064	0144 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0161	0007 RUE AMBROISE CROIZAT
AM0489	0003 RUE HENRI LEFEBVRE
AM0770	0014 RUE D ALSACE
AM1609	0021 AV GAMBETTA
AM0005	0057 AV GAMBETTA
AM0470	0010 RUE RAMATUELLE
AM0775	0024 RUE D ALSACE
AM0998	0027 RUE CLEMENT DANIEL
AM1029	0042 RUE VICTOR HUGO
AM0318	0021 RUE FRANCHIPANI
AM0198	0006 RUE GAMBETTA
AM0912	0017 RUE MARIUS GIRAN
AM0538	0013 RUE GAY LUSSAC
AM0540	0017 IMP GAY LUSSAC
AM0399	0008 RUE CARVIN
AM0504	0008 AV GARIBALDI
AM0492	0015 QUAI GABRIEL PERI
AM0614	0021 RUE CAVAILLON
AM0883	LOUIS BLANC
AM0194	0050 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0216	0030 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0427	0028 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0083	0045 RUE DENFERT ROCHEREAU
AM0857	0009 CRS LOUIS BLANC

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Liste des copropriétés fragiles

refcad	Adresse
AM0281	0004 RUE TAYLOR
AM0087	0034 AV GAMBETTA
AM0333	0007 RUE TAYLOR
AM0336	0012 RUE BAPTISTIN PAUL
AM1546	0002 RUE ETIENNE PRAT
AM0379	0016 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0373	0005 RUE MICHELON
AM0382	0010 RUE CYRUS HUGUES
AM0374	0007 RUE MICHELON
AM0273	0001 RUE LEON BLUM
AM1142	0016 RUE FRANCOIS FERRANDIN
AM0416	0016 RUE AMABLE LAGANE
AM1538	0016 RUE LOUIS VERLAQUE
AM1339	0017 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM1545	0005 RUE REPUBLIQUE
AM0327	0012 RUE FRANCHIPANI
AM0391	0018 RUE FRANCHIPANI
AM0384	0021 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0293	0001 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0325	0017 RUE BAPTISTIN PAUL
AP0288	0077 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0282	0009 RUE LEON BLUM
AM0298	0008 RUE FRANCHIPANI
AM0762	0009 RUE JACQUES LAURENT
AM0332	0008 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0338	0009 RUE CYRUS HUGUES
AM0284	0006 RUE BAPTISTIN PAUL
AP0053	0066 RUE NICOLAS CHAPUY
AP0004	0004 RUE FRANCOIS CROCE
AP0044	0031 RUE CAMILLE PELLETAN
AM1536	0015 AV GAMBETTA
AM0124	0027 AV GAMBETTA
AM1295	0013 AV GAMBETTA
AM1539	0014 RUE BERNY
AM1349	0040 AV GAMBETTA
AM0012	0078 AV GAMBETTA
AM0014	0074 AV GAMBETTA
AM0516	0057 QUAI GABRIEL PERI
AM0496	0023 QUAI GABRIEL PERI
AM0500	0035 QUAI GABRIEL PERI
AM0052	0068 AV GAMBETTA
AM0499	0031 QUAI GABRIEL PERI
AM0053	0066 AV GAMBETTA
AM0498	0029 QUAI GABRIEL PERI
AM0055	0009 AV EMILE ZOLA
AM0339	0010 RUE TAYLOR
AM0004	0055 AV GAMBETTA
AM0003	0053 AV GAMBETTA
AM0765	0001 RUE JACQUES LAURENT
AM0768	0008 RUE D ALSACE
AP0034	0019 RUE CAMILLE PELLETAN
AM0447	0002 QUAI SATURNIN FABRE
AM0609	0011 RUE CAVAILLON
AP0002	0013 RUE CAMILLE PELLETAN
AM0443	0006 QUAI SATURNIN FABRE
AM0442	0002 RUE RAMATUELLE
AP0046	0011 IMP NOEL VERLAQUE
AM0112	0001 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM0102	0021 RUE DENFERT ROCHEREAU
AP0297	0081 RUE NICOLAS CHAPUY
AP0069	0164 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0745	0029 RUE BEAUSSIER
AP0058	0072 RUE NICOLAS CHAPUY
AM1627	0009 RUE MARIUS GIRAN
AM0457	0005 PL BAPTISTIN PAUL
AM0458	0009 PL DANIEL PERRIN
AM0453	0002 RUE KLEBER
AM1618	0013 RUE LEON BLUM
AM0410	0004 RUE BERNY
AM0413	0017 RUE PARMENTIER
AP0041	0024 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0414	0015 RUE PARMENTIER
AM0366	0003 RUE AMABLE LAGANE
AM0794	EMILE COMBES
AM1490	0009 QUAI SATURNIN FABRE
AM0790	0052 RUE D ALSACE
AM0787	0044 RUE D ALSACE
AM0419	0024 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0362	0010 QUAI SATURNIN FABRE
AM0361	0002 RUE CYRUS HUGUES
AM1152	0028 RUE DENFERT ROCHEREAU
AM0363	0004 RUE CYRUS HUGUES
AM1336	0021 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM0426	0026 RUE BAPTISTIN PAUL
AM1337	0017 RUE JEAN LOUIS MABILY

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

	0038 RUE DENFERT
AM1288	ROCHEREAU
AM0441	0007 RUE RAMATUELLE
AM0437	0004 RUE MARCEAU
AM1271	0032 RUE CHARLES GOUNOD
AM1353	0058 AV GAMBETTA
AM0433	0004 RUE PARMENTIER
	0023 RUE DENFERT
AM1429	ROCHEREAU
AM0592	0034 RUE LOUIS BLANQUI
AM1617	0009 RUE TAYLOR
AM0591	0032 RUE LOUIS BLANQUI
AM1614	0033 RUE FRANCHIPANI
AM1612	0008 QUAI SATURNIN FABRE
AM0909	0010 RUE EVENOS
AM0187	0054 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0573	0035 RUE BERNY
AM1293	0007 RUE GAY LUSSAC
AM0917	MARIUS GIRAN
AM1214	0408 RUE LOUIS BLANQUI
AM0571	0039 RUE BERNY
AM0581	0008 RUE LOUIS BLANQUI
AM0475	0032 RUE BERNY
AM0476	0034 RUE BERNY
AM0479	0036 RUE BERNY
AM0266	0007 RUE JOSEPH ROUSSET
AM0473	0001 RUE KLEBER
AM0306	0004 RUE REPUBLIQUE
AM0486	0001 RUE HENRI LEFEBVRE
AM0246	0032 RUE VICTOR HUGO
AM0242	0006 AV GAMBETTA
AM0241	0006 RUE GAMBETTA
AM0249	0005 RUE BRASSEVIN
AM0577	0027 RUE BERNY
AM0579	0023 RUE BERNY
AM0175	0005 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0176	0006 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM0126	0036 RUE AMBROISE CROIZAT
AM0309	0006 RUE REPUBLIQUE
AM0310	0005 RUE FRANCHIPANI
	0044 RUE DENFERT
AM1161	ROCHEREAU
AM0986	0001 RUE EQUERRE
AM0482	0011 RUE KLEBER
AP0336	0158 RUE NICOLAS CHAPUY
AM0527	0028 AV GARIBALDI
AM0517	0024 RUE PIERRE LACROIX
AM1328	0023 RUE PIERRE LOTI
AM0876	0047 CRS LOUIS BLANC
AM0873	0041 CRS LOUIS BLANC
AM0872	0039 CRS LOUIS BLANC
AM0864	0023 CRS LOUIS BLANC
AM0863	0021 CRS LOUIS BLANC
AM0862	0019 CRS LOUIS BLANC
AM0620	0015 RUE LOUIS BLANQUI
AM0619	0017 RUE LOUIS BLANQUI
AM0882	0059 CRS LOUIS BLANC
AM1211	0004 PL BAPTISTIN PAUL
AM0602	0052 RUE LOUIS BLANQUI
AM0403	0010 RUE CARVIN
AM0405	0039 RUE FRANCHIPANI
AM0383	0017 RUE BAPTISTIN PAUL
AM0810	0006 PL GERMAIN LORO
AM0389	0022 RUE FRANCHIPANI
AM0812	0001 RUE ETIENNE PRAT
AM0817	0062 CRS LOUIS BLANC
AM0821	0053 RUE D ALSACE
AM1019	0070 RUE VICTOR HUGO
AM0524	0026 AV GARIBALDI
AM1007	0045 RUE CLEMENT DANIEL
AM1544	0006 RUE EVENOS
AM1551	0084 AV GAMBETTA
AM0007	0072 AV FAIDHERBE
AM0844	LOUIS BLANC
AM0370	0006 RUE CYRUS HUGUES
AM0369	0006 RUE CYRUS HUGUES
AM0972	0024 RUE CLEMENT DANIEL
AM0973	0022 RUE CLEMENT DANIEL
AM0974	0020 RUE CLEMENT DANIEL
AM0975	0018 RUE CLEMENT DANIEL
AM0839	0016 CRS LOUIS BLANC
AM1053	0028 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM0843	0006 CRS LOUIS BLANC
AM0969	0017 RUE MESSINE
	0008 RUE DENFERT
AM0985	ROCHEREAU
AM0495	0021 QUAI GABRIEL PERI
AM0903	0031 RUE MARIUS GIRAN
AM0904	0029 RUE MARIUS GIRAN
AM0907	0025 RUE MARIUS GIRAN
AM0890	0053 RUE MARIUS GIRAN
AM0860	0015 CRS LOUIS BLANC
AM0894	0047 RUE MARIUS GIRAN
AP0009	0014 RUE FRANCOIS CROCE

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

AM1499	0009 RUE EVENOS
	0011 RUE CHEVALIER DE LA
AM0558	BARRE
AM0855	0005 CRS LOUIS BLANC
AM0952	0041 RUE EVENOS
AM1251	0006 RUE LEON BLUM
AM0218	0026 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0213	0032 RUE LOUIS VERLAQUE
AM0155	0077 RUE VICTOR GELU
AM0153	0003 RUE LOUIS VERLAQUE
AM1379	0046 RUE JEAN LOUIS MABILY
AM1064	0089 RUE VICTOR HUGO
AM0131	0042 QUAI HOCHE
AM0157	0059 RUE VICTOR GELU
AM1060	0087 RUE VICTOR HUGO
AM0160	0008 RUE MARIUS AUTRAN
AM1073	0103 RUE VICTOR HUGO
AM1604	0060 RUE PIERRE LOTI
AM0229	0002 RUE JOSEPH ROUSSET
AM0228	0004 RUE JOSEPH ROUSSET
AM0166	0005 RUE GAMBETTA
AM0265	0008 AV HOCHE
AM0164	0003 RUE AMBROISE CROIZAT
AM0019	0024 AV EMILE ZOLA
AM0162	0010 RUE DES CHANTIERS
AM0207	0040 RUE LOUIS VERLAQUE
	0025 RUE DENFERT
AM0097	ROCHEREAU
AM0201	0005 RUE GAMBETTA
AM0319	0026 RUE REPUBLIQUE
	0041 RUE DENFERT
AM1435	ROCHEREAU

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Pour les propriétaires bailleurs

Objectifs du OPAH RU et ORI 5 ans 2019 / 2023	Critères techniques, de loyers ou sociaux d'attribution des aides		Anah	Toulon Provence Méditerrané	Ville de la Seyne-sur-Mer	Région	CD83
		Sources :	DGA 22/10/10 + CA 18/03/2015 + Délibération n° 2017-37 + PAT 2018	FAH délibéré juin 2018	PC 2018 Droit commun périmètre élargi	Délib n°16-1091	Délib 18/12/14 Conv VDLS juin15
		Critères :	Etat des logements, étiquette énergétique, revenus des PO et / ou niveau des loyers Anah				
		Plafonds :	Anah 2018				
I-1. PB - Objectifs ciblés habitat dégradé à contrôle non décence (via CAF), autonomie, énergie, sorties de vacance, conventionnement de logements Parties privatives							
7 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55) + étiq.D Travaux lourds	taux LL			15%		
8 log		taux LI	10%		15%		
32 log		taux LC ou LCTS	35%		15%		7,5%
		Prime sortie insalubrité			1 500 €		
9 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4) Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LL			15%		
10 log		taux LI	10%		15%		
5 log		taux LC ou LCTS	35%		15%		7,5%
		sortie insalubrité			1 500 €		
19 log	Logement dégradé (0,35<anah<0,55) Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LL			15%		
2 log		taux LI	7%		15%		
31 log		taux LC ou LCTS	25%		15%		7,5%
8 log	Infraction RSD ou contrôle de décence ou Transformation d'usage Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LI			15%		
8 log		taux LC ou LCTS			15%		
1 log	Adaptation du logement Travaux d'amélioration	taux LI	10%				
3 log		taux LC ou LCTS	35%				10%
20 log	Conventionnement sans travaux LC ou LCTS, étiq. D	Prime			2 000 €		
4 log	HM Sérénité avec gain min 35% + étiquette D	taux LI	10%		15%		
7 log		taux LC ou LCTS	35%		15%		
2 log	HM Sérénité avec gain énergétique min 50%	taux LC ou LCTS	35%		15%		8%
I-2. PB - Objectifs qualitatifs							
17 log	Prime intermédiation Locative LC ou LCTS	Prime	1 000 €				
33 log	Prime réservataire en secteur tendu	LCTS	4 000 €				
33 log	Prime de réduction de loyer	LI			10%		
33 log		LC trav amélioration			20%		
22 log		LC travaux lourds	100€ / m2		20%		
20 log		LCTS trav amélioration			20%		
13 log		LCTS travaux lourds	150€ / m2		20%		
13 log	Prime sortie de vacance (ou %) + de 1 an	LI			1 500 €		
35 log		LC ou LCTS			1 500 €		5%
4 log	Travaux d'adaptation Logement Service Plus	montant			1 500 €		
2 log	Recours à la maîtrise d'œuvre si TIA uniquement	LL, LI, LCS, LCTS			20%		
20 log	Prime de regroupement	montant			1 500 €		
86 log	Prime Habiter Mieux	gain NRJ > 35% et et étiq. D après travaux	1 500 €				
7 log		gain NRJ > 35% et et étiq. C après travaux			50€ / m2		
5 log		gain NRJ > 35% et et étiq. C après travaux et sortie vacance					
2 log		gain NRJ > 35% et et étiq. A ou B après travaux			100€ / m2		
1 log		gain NRJ > 35% et BBC après travaux					10%

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Pour les propriétaires occupants

Objectifs du OPAH RU et ORI 5 ans 2019 / 2023	Critères techniques, de loyers ou sociaux d'attribution des aides		Anah	Toulon Provence Méditerrané	Ville de la Seyne-sur-Mer	Région	CD83
		Sources :	DGA 22/10/10 + CA 18/03/2015 + Délibération n° 2017-37 + PAT 2018	FAH délibéré juin 2018	PC 2018 Droit commun périmètre élargi	Délib n°16-1091	Délib 18/12/14 Conv VDLS juin15
		Critères :	Etat des logements, étiquette énergétique, revenus des PO et / ou niveau des loyers Anah				
		Plafonds :	Anah 2018				
II-1. PO - Objectifs ciblés habitat dégradé à contrôle non décence Parties privatives							
10 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55) Travaux lourds	PO très modestes	50%	15%		7,5%	25%
10 log		PO modestes	50%	15%			25%
		sortie insalubrité		1 500 €			
2 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4) ou dégradation moyenne (Anah<0,55) Travaux d'amélioration	PO très modestes	50%	15%		7,5%	25%
3 log		PO modestes	50%	15%			25%
		sortie insalubrité		1 500 €			
5 log	Adaptation du logement ou accessibilité Travaux d'amélioration	PO très modestes	50%	15%		10,0%	25%
10 log		PO modestes	35%	15%			17,5%
10 log	HM Sérénité avec gain énergétique de 25% min	PO très modestes	50%	15%		7,5%	25%
50 log		PO modestes	35%	15%			17,5%
15 log	Remise à niveau	sans condition de ressources		15%			
II.2. PO - Objectifs qualitatifs							
16 log	Prime Habiter Mieux	gain NRJ > 25% PO très modestes	10%	50 € / m2			
58 log		gain NRJ > 25% PO modestes					
3 log		gain NRJ 'facteur 2' > 50 % PO très modestes		100 € / m2		10,0%	
3 log		gain NRJ 'facteur 2' > 50 % PO modestes					
2 log		gain NRJ 'transition NRJ' = BBC + 'facteur 2' PO très modestes				20,0%	
2 log		gain NRJ 'transition NRJ' = BBC PO modestes				10,0%	
15 log	Travaux d'adaptation Logement Service Plus	montant		1 500 €			
6 log	Recours à la maîtrise d'œuvre si TIA uniquement	montant		20%			
40 log	Travaux d'intérêt architectural LOG : Ornements ou éléments patrimoniaux à	montant		25€ / m2			
5 log	Travaux de désamiantage	montant		3 000 €			
2 log	Travaux de traitement contre insectes xylophages	montant		1 000 €			
20 log	Prime de regroupement	montant		1 500 €			
	Primo accession à la propriété (pour mémoire)	montant	TPM : 30K€ bonfication du prêt max 3 K€				
		enveloppe				*0 €*	
8 log	Subvention d'équilibre pour PO très modestes si ensemble aides mobilisées sans écrêtement	montant		1 500 €			

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Pour les travaux parties communes, immeubles en monopropriété ou copropriété - Aide au syndicat des copropriétaires, aides mixtes ou aides individuelles

	Critères techniques, de loyers ou sociaux d'attribution des aides		Anah	Toulon Provence Méditerrané	Ville de la Seyne-sur-Mer	Région	CD83
Objectifs du OPAH RU et ORI 5 ans 2019 / 2023		Sources :	DGA 22/10/10 + CA 18/03/2015 + Délibération n° 2017-37 + PAT 2018	FAH délibéré juin 2018	PC 2018 Droit commun périmètre élargi	Délib n°16-1091	Délib 18/12/14 Conv VDLS juin15
		Critères :	Etat des logements, étiquette énergétique, revenus des PO et / ou niveau des loyers Anah				
		Plafonds :	Anah 2018				

III.1. Travaux parties communes, immeubles en monopropriété ou copropriété - Aide au syndicat des copropriétaires, aides mixtes ou aides individuelles						
20 copro	Copropriétés fragiles gain NRJ min 35% + étiquette D + impayés 8 à 25%	Aide au syndicat	35%			
4 copro	Copropriétés dégradées	Aide au syndicat ID <0,55	35%	cf. infra	cf. infra	cf. infra
6 copro		Aide au syndicat ID >=0,55 ou HI ou AP	50%	cf. infra	cf. infra	cf. infra
100 imm	Travaux sur façades	Aide aux propriétaires		30%		
80 imm		TIA : dissimulation réseaux et menuiseries bois		30%		
		Enveloppe Campagnes municipales de ravalement de façade			100 000 €	
60 imm	Travaux sur toitures / couverture / charpente (Isolation résistance >5)	Aide aux propriétaires		30%		
		Travaux lourds en Copro : aides POTM, LC, LCTS				15,0%
25 imm	Cages escaliers	Mise en sécurité		15%		
		Travaux lourds en Copro : aides POTM, LC, LCTS				7,5%
7 imm		TIA : dissimulation des réseaux		30%		
5 imm	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	Pose d'ascenseur min 3 étages et 6 log.		15%		
10 imm	Travaux de structure	Aide aux propriétaires		30%		

III.2. Travaux parties communes, immeubles en copropriété et monopropriété - Objectifs qualitatifs						
80 imm	Recours à la maîtrise d'œuvre si TIA uniquement	Aide aux propriétaires		20%		
30 copro	Prime Habiter Mieux	Aide aux propriétaires	1 500€ / lot			

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT « TOULON RENOUVELLEMENT URBAIN »

2019-2024

VILLE DE TOULON

CONVENTION D'OPERATION 083 PRO 031

Agence nationale de l'habitat Anah

RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

ActionLogement

HABITER MIEUX

TOULON PORT DU LEVANT

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La présente convention est établie entre :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, Maître d'Ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Hubert Falco,

La Commune de Toulon, représentée par son Maire, ou son représentant, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2018, ci-après dénommée la Ville,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 PARIS, représentée par le délégué local de l'Anah dans le département du Var ou son adjoint, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Le Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur, représenté par Monsieur Renaud MUSELIER, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Régional n°....., en date du ..... ci-après dénommé la Région,

Action Logement, représenté par son Directeur régional, Monsieur Philippe Sagnes.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

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

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

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

Vu la convention ANAH –Etat du 14 juillet 2010,

Vu la circulaire du 17 novembre 2015 visant la mise en place d'un Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne,

Vu le décret N°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

Vu le transfert de compétence en matière d'habitat à la Métropole intervenu le 1er janvier 2018,

Vu la délibération N°10/10/194 du 2 octobre 2010 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Toulon Provence Méditerranée modifiée par les délibérations n°11/11/213 du 17 novembre 2011 et n° 15/04/34 du 9 avril 2015,

Vu la délibération N° 16/09/141 du 20 septembre 2016 prorogeant le PLH 2010 – 2016 et instaurant la mise en œuvre de la procédure d'élaboration du 3ème PLH de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée,

Vu la délibération N°18/05/179 du 22 mai 2018 modifiant le règlement financier Fonds d'Aide à l'Habitat de la Métropole,

Vu le règlement financier du Conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur, en date du 16 décembre 2016.

Vu la délibération n°2016-1091 du Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 16 décembre 2016 approuvant les critères d'intervention de la Région en matière d'habitat,

Vu la délibération n°17-1107 du Conseil régional, en date du 15 décembre 2017, approuvant le plan Climat de Provence Alpes Côte d'Azur : une COP d'avance.

Vu le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental le 26 octobre 2016, et signé par le Conseil Départemental et l'État le 17 novembre 2016 pour la période 2016-2022,

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Vu la délibération N° / / du conseil métropolitain en date du .....autorisant le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, maitre d'ouvrage de l'opération, à signer la présente convention,

Vu la décision du conseil municipal de la Ville de Toulon en date du 16 novembre 2018,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Var, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 16 octobre 2018,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du .....23 novembre 2018.....,

Vu la signature de la convention entre l'ANAH et l'UESL Action Logement en date du 15 février 2015 en application de l'article L.313-3 du code de la construction de l'habitat et de son avenant n°1,

Vu la convention du 2 décembre 2014 passée entre l'UESL Action Logement et l'Etat pour la période 2015-2019 qui prévoit notamment le soutient de l'UESL Action Logement à l'amélioration du parc privé au travers d'une contribution financière allouée à l'ANAH de 50 millions d'euros par an pour les années 2015, 2016 et 2017,

Vu la signature de la convention entre Action Logement et l'ANAH le 17 octobre 2016 visant à faciliter l'accès des ménages en situation de précarité au parc privé,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 19 novembre 2018 au 21 décembre 2018 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Table des matières

PREAMBULE 7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application 10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application 10
1.1 Dénomination de l'opération 10
1.2 Périmètre et champs d'intervention 10
Chapitre II – Enjeux de l'Opération 10
Article 2 – Enjeux 10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'Opération 11
Article 3 – Les volets d'intervention 12
3.1 Volet urbain 12
3.2 Volet foncier 14
3.3 Volet immobilier 15
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 21
3.5 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 24
3.6 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 26
3.7 Volet social 27
3.8 Volet copropriétés 28
3.9 Volet conventionnement sans travaux de logement à loyer social 32
3.10 Volet Espaces publics, aménagements urbains et redynamisation commerciale 32
3.11 Volet valorisation du patrimoine architectural et historique du Centre Historique 34
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 34
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention 34
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH 36
Chapitre IV – Financement de l'Opération et engagements complémentaires 37
Article 5 – Financement des partenaires de l'opération 37
5.1 Financement de l'ANAH 37
5.2. Financement de la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE 38
5.3 Financement de la Commune de Toulon 40
5.4 Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur 41
5.5 Financements du Conseil Départemental du Var 42
5.6 Financements de la Caisse d'Allocations Familiales du Var (CAF) 43
5.7 Action Logement 43
5.8. Synthèse des financements 43
Chapitre V – Pilotage, Animation et Évaluation 44

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Article 6 – Conduite de l'Opération 44
6.1 Pilotage de l'opération 44
6.2 Suivi-Animation de l'Opération 45
6.3 Évaluation et suivi des actions engagées 54
Chapitre VI – Communication 57
Article 7 – Communication 57
Chapitre VIII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 59
Article 8 – Durée de la convention 59
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention 59
Article 10 – Transmission de la convention 59

ANNEXES

ANNEXE 1 : DISPOSITIF DE SUBVENTION METROPOLE TOULON MEDITERRANEE
ANNEXE 2 : DISPOSITIF DU CONSEIL REGIONAL
ANNEXE 3 : PERIMETRE DE L'OPERATION
ANNEXE 4 : LISTE DES VOIES DU PERIMETRE
ANNEXE 5 : TABLEAUX DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

PREAMBULE

Situation de la Ville et constat initial :

La ville de Toulon, site militaire stratégique depuis le 17ème siècle, a vu sa croissance longtemps contenue à l'intérieur de ses fortifications.

Devenu trop dense et confronté à l'offre résidentielle et commerciale qui s'est développée en périphérie, le centre historique a progressivement été délaissé dans la seconde moitié du 20ème siècle.

Ses logements devenus inadaptés et de moins en moins entretenus sont devenus un parc social de fait pour une population progressivement paupérisée.

Le centre historique de Toulon est classé en zone urbaine sensible et concentre de multiples problématiques qui ont nécessité une forte intervention publique.

Depuis 1979, différents outils contractuels ont été expérimentés pour la réhabilitation du Centre Historique de Toulon :

- Une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre sur les ilots Besagne et Visitation,
- Une première Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH en 1979),
- La délimitation en 1991 d'un vaste Périmètre de Restauration Immobilière du Centre Historique (PRI),
- De nouvelles OPAH jusqu'en 2002,
- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain 2003-2008
- Un ambitieux Projet de Rénovation Urbaine (PRU) dédié au Centre Historique, qui se décline sur plusieurs axes, dont un très important volet habitat, signé en 2006 entre la Ville de Toulon, l'ANRU, l'ANAH, les collectivités locales et les opérateurs concernés.
- Une Opération Programmée de l'Habitat – Renouvellement Urbain 2012-2017 prolongée jusqu'en mai 2018.

Initiée dès 2002, l'actuelle opération de renouvellement urbain du centre historique a permis de rompre le cercle vicieux de la paupérisation dans un quartier devenu un parc social de fait.

La première phase opérationnelle a permis, notamment dans le cadre du PRU, de réaliser les acquisitions, les relogements et les démolitions indispensables pour dédensifier le tissu urbain, en aménageant de vastes cours au cœur des 11 ilots restructurés.

Ce travail de recomposition urbaine a constitué le préalable indispensable permettant d'engager une démarche très qualitative de réhabilitation, les logements pouvant désormais être bien éclairés et bien ventilés.

Ces actions structurantes se sont donc logiquement accompagnées de dispositifs de soutien à la réhabilitation du parc de logements privés qui ont permis, avec notamment 2 OPAH-RU , l'amélioration de plus de 2 000 logements.

Parallèlement, pour renforcer l'attractivité du quartier, un important programme de réaménagement des espaces publics a été réalisé par la Ville et une offre culturelle nouvelle a été développée notamment dans le quartier sud-ouest autour de la rue Pierre Sémard/ rue des Arts et des rues et places adjacentes.

Une seconde phase opérationnelle a été engagée mi-2017 avec une nouvelle concession d'aménagement par laquelle l'opérateur s'est vu confier de nouvelles missions sur un périmètre élargi.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

L'enjeu de cette nouvelle opération est de contribuer au redimensionnement du centre-ville pour lui permettre de jouer pleinement son rôle de pôle structurant à l'échelle de la Métropole Toulon Provence Méditerranée constituée depuis le 1er Janvier 2018.
Cette ambition suppose, parallèlement au travail sur l'attractivité résidentielle qui doit être poursuivi, une action déterminée en faveur du développement économique, commercial et des services.

La présente OPAH-RU s'inscrit ainsi dans la continuité de la démarche de renouvellement urbain engagée par la Ville et ses partenaires dans le Centre Historique depuis 2002.

L'OPAH-RU mise en place de mai 2012 à mai 2018 aura permis des avancées significatives dans les domaines de la lutte contre l'habitat indigne et de la requalification du parc de logements privés.

Plus de 15 millions d'euros de subventions ont été mobilisés générant la réalisation de travaux pour un montant supérieur à 50 millions d'euros soit un rapport de 1 à 3,5.

1031 logements auront été améliorés par le biais du dispositif, soit des résultats nettement supérieurs aux objectifs quantitatifs qui lui ont été affectés.

D'un point de vue plus qualitatif, on peut noter que sur les 447 logements financés pour des travaux en parties privatives, 58% relèvent de la sortie d'insalubrité, 65% sont issus de restructurations ou de regroupements de lots et 96% atteignent, en terme d'efficacité énergétique, la classe C des diagnostics de Performance Energétique.

On notera enfin que cette opération a permis la remise sur le marché de 288 logements.

Si la politique municipale de rénovation et de renouvellement urbain a largement commencé à porter ses fruits, il subsiste des secteurs et des thématiques sur lesquelles une intervention déterminée de la puissance publique s'avère indispensable.

Le centre historique de Toulon a, compte tenu de ses indicateurs socio-économiques, été retenu au titre des quartiers relevant d'Opérations d'Intérêt Régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Un protocole de préfiguration a, à ce titre, été signé le 3 avril 2017 pour la réalisation des études préalables indispensables à la définition de la programmation.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée dans ce cadre a permis de réaliser un diagnostic global du parc privé et a mis en évidence des besoins significatifs.

Le travail de terrain exhaustif réalisé en 2018 a identifié 329 immeubles qui restent dégradés ou potentiellement dégradés, soit un taux de 29%.

518 immeubles, soit un taux de 45%, ont été repérés comme totalement ou partiellement énergivores et 200 immeubles comme partiellement ou totalement vacants.

Trois îlots ont également été identifiés comme relevant du préalable d'une restructuration / dédensification avant de pouvoir engager une réhabilitation de qualité.

Les axes suivants ont ainsi été dégagés, sur le périmètre d'étude :

- Développer l'attractivité résidentielle avec une offre locative privée, diversifiée et de qualité, qui réponde aux besoins des habitants actuels, comme à la demande des nouveaux résidents ;
- Remettre sur le marché les logements vacants ;
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Améliorer les conditions de vie des propriétaires occupants, réduire les charges en énergie et favoriser l'accueil de primo accédants ;
- Redynamiser l'offre commerciale et touristique du centre-ville ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- Améliorer et adapter l'habitat pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Dans un contexte marqué par les axes stratégiques de renouvellement urbain précédemment évoqués, la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'est fixée des objectifs ambitieux, parmi lesquels :

- Promouvoir et mettre en œuvre un dispositif adapté d'incitation à la réhabilitation du parc de logement privé ;
- Mettre en œuvre les opérations de restructurations d'îlot ;
- Promouvoir la revitalisation économique, commerciale et culturelle du centre historique.

Pour répondre à ces enjeux, la Ville de Toulon a mis en place une concession d'aménagement dédiée au renouvellement urbain de son centre-ville, pour une durée de 10 ans.

La présente OPAH Renouvellement Urbain constitue un élément indissociable du projet urbain global du centre-ville.
La politique conduite devra articuler des dispositifs d'incitation à la réhabilitation auprès des propriétaires privés et des dispositifs plus coercitifs de type recomposition d'îlot et ORI, Opérations de Restauration Immobilière.
Parallèlement au travail sur l'attractivité résidentielle (logement et aménagements urbains) qui doit être poursuivi, une action déterminée sera engagée en faveur du développement du commerce et des services.

Dans le cadre de l'élaboration du projet d'OPAH-RU 2019-2024, l'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence le potentiel suivant :

- Des besoins de travaux significatifs sur l'ensemble du territoire du centre historique de Toulon (329 immeubles soit environ 2 306 logements avec des besoins de travaux importants voire lourds) ;
- Un parc conséquent de logements construits avant la mise en place de la première réglementation thermique, en relativement bon état extérieur mais qui n'a pas bénéficié à sa construction des techniques d'isolation thermique désormais obligatoires représentant 45% du périmètre;
- Une population à revenus modestes et un faible taux d'activité ;
- Un taux de vacance de 16% des logements qui reste élevé ;
- Une population moins vieillissante que sur l'ensemble du territoire de Toulon, mais persistance de personnes âgées à faible revenu ;
- Un taux très faible de 6.8% de propriétaires occupant leur logement.

La mise en place d'une OPAH-RU sur le centre-ville de Toulon se révèle pertinente pour traiter l'ensemble de ces problématiques.

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

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

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

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application

1.1 Dénomination de l'opération

Les signataires de la présente convention décident de réaliser une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain dénommée « Toulon Renouvellement Urbain » pour une durée de 5 ans.

La commune de Toulon et la Métropole TPM s'engagent ainsi dans sa troisième OPAH-RU, dénommée « Toulon, Renouvellement urbain » la première s'étant déroulée de 2003 à 2008, la deuxième de 2012 à 2017, ayant fait l'objet d'un avenant de prolongation d'un an.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

En référence au diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, et aux enjeux urbanistiques et patrimoniaux, le périmètre opérationnel retenu pour l'OPAH-RU 2019-2024, tel que défini sur la carte en **Annexe 3** et la liste des rues présentée en **Annexe 4**, couvre le Centre Historique de Toulon.

Ce périmètre comprend 1150 parcelles soit environ 6 037 logements et 8 497 habitants.

L'OPAH-RU s'applique à l'ensemble des immeubles du périmètre.

Chapitre II – Enjeux de l'Opération

Article 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par les études pré-opérationnelles. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse adaptée aux problématiques spécifiques mises en évidence.

Plusieurs enjeux ont ainsi été identifiés et de se déclinent de la manière suivante :

- La lutte contre l'habitat indigne et la forte dégradation du bâti ; il s'agit de traiter et d'enrayer les situations de mal logement (indécence, insalubrité et péril) qui ont été repérées en coordonnant les acteurs compétents ;
- La promotion des travaux visant à des économies d'énergie substantielles et à la lutte contre la précarité énergétique des ménages résidents ;
- L'amélioration des conditions de vie des propriétaires occupants, le soutien aux propriétaires occupants en situation de handicap ou vieillissants pour l'adaptation de leurs logements ;
- Un accompagnement pour des copropriétés dégradées ou fragiles présentes au sein du périmètre opérationnel défini.
- Le développement d'une offre locative diversifiée permettant de répondre aux besoins des résidents du quartier comme des nouveaux arrivants, en terme tant de typologie que de niveau de loyer.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- La requalification du parc par un encadrement étroit des projets de réhabilitation et par la mise en valeur systématique du patrimoine historique.

Avec cette convention, les signataires sont en capacité d'offrir un dispositif global comprenant la sécurisation de l'investissement des propriétaires bailleurs, la facilitation de l'accès au logement à loyer maitrisé pour les ménages modestes, et la solvabilisation des propriétaires occupants modestes réalisant des travaux.

Ce partenariat permettra la mise en complémentarité des expertises et l'optimisation des aides financières.

En accompagnement, s'agissant d'une OPAH-RU, la Métropole TPM et la Ville de Toulon s'engagent à :

- Intervenir sur les espaces publics,
- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Inciter les habitants à s'engager en complément de travaux d'amélioration de leur logement, à ravaler les façades,
- Accompagner la redynamisation du commerce dans le centre-ville et développer une offre touristique attractive.

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

Les problématiques mises en évidence dans le cadre des études pré-opérationnelles ont permis de définir sur le centre-ville de Toulon avec l'ensemble des partenaires les objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat dégradé, indécent et indigne, en accompagnant les propriétaires bailleurs et occupants dans la réalisation des travaux nécessaires, en aidant les propriétaires occupants impécunieux ou fragilisés, mais aussi en luttant contre les « marchands de sommeil » et en aidant les locataires en difficultés,
- Lutter contre la précarité énergétique et pour l'amélioration thermique des logements et favoriser les économies d'énergie par la réalisation de travaux permettant la réduction de charges énergétiques,
- Remettre sur le marché des logements vacants,
- Produire une offre de logements locatifs privés diversifiée, adaptée à la demande locative, et contribuant à la mixité sociale,
- Encourager l'accession à la propriété et le maintien des propriétaires occupants dans le Centre Historique,
- Mobiliser au maximum les investissements privés dans un cadre d'intérêt général défini par les collectivités,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées en adaptant les logements à la mobilité réduite des occupants,
- Accompagner les ménages modestes dans la réalisation de travaux par la mise en place d'aides attractives,
- Accompagner les travaux en copropriété et aider les copropriétés à s'organiser, le cas échéant,
- Valoriser le patrimoine architectural et historique du Centre Historique,

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Réintroduire et soutenir l'activité économique et/ou artisanale dans le Centre Historique.

Article 3 – Les volets d'intervention

Les différents volets d'action de l'OPAH-RU « Toulon, renouvellement urbain » se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs définis ci-dessus :

- Volet urbain
- Volet foncier
- Volet immobilier
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet énergie et précarité énergétique
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne
- Volet social
- Volet conventionnement sans travaux
- Volet copropriétés
- Volet Espaces publics, aménagements urbains et redynamisation commerciale
- Volet valorisation du patrimoine architectural et historique du Centre Historique

Dans le cadre du transfert de compétences, la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'est vue attribuer les compétences liées à l'habitat et la voirie, les autres demeurant communales.

La Métropole a lancé en 2017 le dispositif *Bien Chez Soi* articulant le PIG « Habiter et Rénover » et une plateforme locale de rénovation énergétique (PLRE). Ce dispositif vient donc en complémentarité des dispositifs d'OPAH présents sur les centres anciens de Toulon, d'Hyères les Palmiers et la Seyne-sur-Mer.

3.1 Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La requalification du cadre de vie est un axe majeur du projet de renouvellement urbain de l'opération « Toulon, renouvellement urbain ». Elle intègre notamment :

- La requalification des espaces publics (réseaux, aménagements de surface, végétalisation, accessibilité, mise en lumière) ;
- La valorisation du patrimoine architectural, et notamment la mise en œuvre d'opérations de ravalements obligatoires.

Outre l'amélioration du cadre de vie, ces actions auront pour but de favoriser :

- Le désenclavement du centre historique et sa connexion aux pôles attractifs situés au Nord, au Sud et à l'Est ;
- Le développement économique (enseignes commerciales, équipements structurants) ;
- La fluidité des flux piétons, de deux-roues et automobiles et l'amélioration de la signalétique ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Le développement de lieux de convivialité propice à l'appropriation du quartier par l'ensemble des Toulonnais.

3.1.2 Objectifs

3 îlots ont été identifiés dans le diagnostic porté par l'AMO Centre-Ville du NPNRU Courdouan, Monsenergue et Saint-François. Ils présentent des problématiques d'habitat indigne et non–décent et nécessitent des restructurations importantes à l'échelle de plusieurs immeubles.

Les secteurs ayant fait l'objet d'une réhabilitation sont nombreux. Des axes nord-sud ont déjà été traités (Puget-Ledeau-Alger, cours Lafayette-Louis Blanc, etc).
Les secteurs est-ouest restent partiellement traités. La rue Pierre Sémard a été requalifiée mais l'itinéraire jusqu'à la porte d'Italie est à améliorer. Des interventions devront porter sur les secteurs Garibaldi-Courdouan et Visitation.

Le tableau récapitulatif ci-après détaille les actions d'aménagement projetées :

AMENAGEMENTS URBAINS	
Rue des Boucheries	2019-2024
Rue Augustin Daumas	2019-2024
Rue des Tombades	2019-2024
Connexions Nord/Sud	
Secteur Pomet, Poncy, Laugier, Anatole France	Planning à définir
Connexions Est/Ouest	
Secteur Garibaldi, Courdouan, Visitation-place du Pavé d'Amour-Mairaud, Laindet Lalonde	Planning à définir
RESTRUCTURATION DU COMMERCE	
Structuration d'un itinéraire commercial de la Place de la Liberté au centre Mayol en passant par des sites majeurs (place Sénes, secteur des Halles, de l'Evêché...)	Planning à définir
Structuration de l'offre commerciale d'axes secondaires (Baudin, Pomet, Boucheries, Alézard...)	Planning à définir
Accompagnement de l'évolution du marché Cours Lafayette	Planning à définir
RESTRUCTURATION D'ILOTS	
Ilot Courdouan	2019-2024
Ilot Monsenergue	2019-2024
Ilot Saint-François	2019-2024
CAMPAGNES DE RAVALEMENT	
Secteur 1 cours Lafayette	2018 à 2021
Secteur 2 rue de Lorgues	
Secteur 3 place Puget	
Secteur 4 rue Fraternité	
Secteur 5 places de l'Equerre et du Globe	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

L'ensemble de ces interventions sera conduit dans une volonté de valorisation du patrimoine architectural et historique toulonnais, tel que détaillé dans le volet 3.11.
Le budget global consacré par MTPM aux opérations d'aménagement urbain est de l'ordre de **3 757 930 €.**

3.2 Volet foncier

Le volet foncier est la condition d'une intervention efficace en matière de restructuration urbaine, qu'il s'agisse de produire du logement de qualité ou de créer des surfaces commerciales adaptées.

3.2.1 Descriptif du dispositif

La dégradation du bâti trouve notamment son origine dans un parcellaire étroit et un bâti surdensifié qui ne permettent pas d'offrir des conditions d'habitabilité adaptées. Plusieurs actions seront menées en la matière :

- Veille foncière : analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA), visites, repérages terrain, prospections ;
- Acquisitions foncières par voie amiable, de préemption ou d'expropriation ;
- Portage foncier et reventes avec cahier des charges de cession (reconversion de friches foncières, réhabilitations d'immeubles par des investisseurs privés ou institutionnels) ou locations (locaux d'activité) ;
- Remembrement d'îlots : pour chaque îlot dégradé identifié, une étude détaillée de recomposition a été établie. L'objectif est de créer des cours en cœurs d'îlot permettant un éclairement et une ventilation satisfaisante de l'ensemble des logements. Des procédures de type THIRORI pourront également être mises en œuvre ;
- Remembrement de surfaces commerciales sur les 4 pôles stratégiques (Ancien Evêché, les Halles, Galerie Rive Gauche et le Commissariat de la Marine) et dans le cas des îlots (Courdouan, Monsenergue et Saint François) pour lesquels des études de recomposition, ont été faites ;
- Copropriétés : assistance des propriétaires privés par l'équipe opérationnelle, avec un accompagnement particulièrement ciblé sur les copropriétés fragiles ou dégradées ;
- Mise en œuvre de procédures de biens vacants et sans maître, successions vacantes, etc.

3.2.2 Objectifs et calendrier prévisionnel

- **Restructuration de l'îlot Monsenergue :**
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique en 2020 ;
- Réalisation des travaux de restructuration en 2022 ;
- Revente avec cahier des charges en 2023.

- **Restructuration de l'îlot Saint François :**
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique en 2020 ;
- Réalisation des travaux de restructuration en 2022 ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Revente avec cahier des charges en 2023.

- **Restructuration de l'îlot Courdouan :**
- Arrêtés préfectoraux d'utilité publique en 2021 ;
- Réalisation des travaux de restructuration en 2023 ;
- Revente avec cahier des charges en 2024.

- **Restructuration des commerces :**
- Maîtrise foncière 2018-2023 ;
- Réalisation des travaux d'aménagement 2019-2025 ;
- Mise en location 2020-2027.

3.3 Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le développement d'une offre de logements de qualité, diversifiée et adaptée à la demande correspond aux objectifs de la Métropole TPM. Sur le Centre Historique de Toulon, le dispositif de l'OPAH-RU permet d'y concourir en développant des actions pour augmenter l'offre locative par la lutte contre l'habitat indigne et la remise sur le marché de logements vacants depuis une longue durée. La mise en place d'une ingénierie adaptée permettant un encadrement étroit de la réhabilitation privée y contribue également.

L'objectif est ainsi d'encourager la remise sur le marché ou la création de logements locatifs à loyer diversifiés en :

- Détectant les opportunités de logements ou immeubles en situation de vacance longue durée : les propriétaires de résidences repérées vacantes seront contactés par l'équipe de suivi-animation afin de les sensibiliser au dispositif incitatif proposé ;
- Communiquant sur les aides possibles afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre ces logements sur le marché ou plus largement à améliorer leur logement ;
- Conseillant et en accompagnant les bailleurs sur les plans technique, juridique, financier et fiscal dans leurs projets de réhabilitation ;
- Assurant la promotion du conventionnement des loyers, en contrepartie de l'accès aux subventions et aux avantages fiscaux ;
- Encourageant notamment la promotion du conventionnement social sans travaux des logements ;
- Enjoignant les propriétaires réticents à réaliser les travaux, par la mise en œuvre de mesures coercitives ;
- Restructurant les pieds d'immeubles, par le biais d'actions foncières et immobilières.

L'opérateur devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation.

Il devra multiplier les contacts avec les propriétaires bailleurs et mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides en place. Il conviendra également d'accompagner la commune pour l'acquisition foncière de

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

biens apparemment abandonnés ou de l'aider à mettre en place les procédures et partenariats nécessaires à la mise en œuvre de procédures coercitives.

Dans le cadre d'un partenariat financier entre Action Logement et l'Anah, il est prévu de pouvoir réserver des logements conventionnés avec ou sans travaux en faveur des salariés des entreprises cotisantes. Pour permettre la mobilisation de ces logements, le réseau local des deux partenaires et les opérateurs sont mobilisés. Le dispositif de réservation est incitatif et vise à mettre en relation les propriétaires qui conventionnent leur logement (avec ou sans travaux) avec le correspondant local d'Action Logement afin que ce dernier puisse réserver le logement en vue d'y loger des salariés sous conditions de ressources, en situation de précarité ou de retour à l'emploi. Pour les propriétaires bailleurs, une convention de réservation de logement peut éventuellement être signée entre le bailleur et Action Logement Services au profit des salariés d'Action-Logement.
Action Logement Services proposera au bailleur un pack location comprenant la désignation d'un locataire et les aides de solvabilité (avance Loca-Pass, ...) et de sécurisation (Visale, ...) proposées.

Tous les propriétaires bailleurs pourront également faire appel au service d'ingénierie financière d'Action Logement qui :

- Aide les salariés à bien dimensionner leur projet immobilier,
- Recherche le meilleur financement sur le marché,
- Accompagne les ménages dans le montage du dossier bancaire.

En faisant appel à ce service, les bailleurs pourront ainsi, sous réserve du respect de la réglementation et des critères de solvabilité, bénéficier de financements complémentaires délivrés par Action Logement (prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, prêt d'amélioration de la résidence principale, prêt travaux pour l'adaptation du logement aux personnes handicapées, prêt travaux en faveur des copropriétés dégradées).

Les conditions de mise en place de ces dispositifs seront celles en vigueur lors de la signature de la convention de réservation du logement.

À noter que dans le cadre de la convention de partenariat entre l'Anah et Action Logement, les logements conventionnés avec ou sans travaux pourront être proposés aux salariés des entreprises cotisantes d'Action Logement.

Les conditions d'éligibilité aux aides financières du Département du Var reposent sur la sortie de vacance et le conventionnement des loyers. Ainsi, il favorise la production de logements pour les ménages modestes en privilégiant la mobilisation du parc existant.

Action Logement est réservataire des logements conventionnés ANAH (LCI, LCS et LCTS), et la Préfecture réservataire des LCTS, l'équipe d'animation coordonnera l'attribution du logement en facilitant le contact entre le propriétaire et Action Logement et/ou la Préfecture et en veillant à ce que les engagements soient respectés.

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention ANAH / Action Logement du 15 février 2015 vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif global alliant rénovation du

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

logement, notamment thermique (programme Habiter Mieux) et sécurisation de la gestion locative facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.
L'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action Logement de 50 M € sur 2016 et 2017 soit un financement total de 100 M€ par an en contrepartie de réservations pour le logement des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

La démarche commune de l'ANAH et d'Action Logement pour le fléchage des logements locatifs privés vers les salariés présentés par Action Logement se veut indicative.
La communication sur les dispositifs et les actions en synergie au niveau local de tous les acteurs (Action Logement, Anah, Collectivité locale et opérateurs) constitue un facteur important pour la réussite de cette coopération.

Action Logement, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

La convention prévoit de faciliter le partenariat local dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU / ANAH dans le but de permettre l'articulation de nos interventions et de satisfaire nos objectifs respectifs.

L'intervention d'Action Logement dans la convention d'OPAH de « Toulon Renouvellement Urbain » confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'ANAH (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement.

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

- L'aide à la recherche de locataires : Action Logement, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, dispose d'une expertise pour répondre à ces besoins ;

- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La Garantie VISALE, les aides Loca-Pass ® (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass ® et Mobili-Jeunes ® ;

- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL PASS ASSISTANCE ® : Service d'accueil, de diagnostic et prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter Mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

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

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

3.3.2 Objectifs

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **2038** logements de propriétaires bailleurs à réhabiliter.

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de **l'offre locative à loyer maitrisés** sont les suivants :

- **140 logements de propriétaires bailleurs répartis en :**
  - **35 logements conventionnés très sociaux**
  - **80 logements conventionnés sociaux**
  - **25 logements en loyer intermédiaire**

La règle de proportion des logements conventionnés avec travaux mentionnée dans le PAT, Plan d'Action territorial de l'ANAH, s'applique pour définir les objectifs annuels dans la mesure où l'on observe que la majorité des opérations de réhabilitation toulonnaise sont à l'échelle d'un immeuble avec plusieurs logements.

Dans les **140** logements, sont prévus :

- **105 logements** initialement indignes ou très dégradés,
- **30 logements** nécessitant des travaux d'amélioration énergétique,
- **5 logements** bénéficiant d'un projet d'adaptation lié à la perte d'autonomie et au handicap.

Diversification de l'offre de logements

La politique de l'habitat métropolitaine de Toulon Provence Méditerranée porte comme objectif prioritaire de fixer les familles au sein du territoire en proposant des produits diversifiés en forme et en typologie pour répondre au parcours résidentiel des ménages. Pas moins de 7 logements sont à minima nécessaires pour permettre aux ménages allant de l'étudiant – au jeune actif décohabitant à la personne âgée de trouver une offre adaptée à ses besoins et à ses moyens.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La Métropole Toulon Provence Méditerranée affiche, à cet égard, une répartition par typologie équilibrée :

- 4% de T1 bis
- 38 % de T2
- 35 % de T3
- 18 % T4
- 5 % de T5

Classiquement en centre historique, la demande est assez atypique au regard des contraintes liées au mode de vie spécifique et aux prestations proposées par l'offre en logements. Ainsi le développement d'une offre locative ou en accession cible en conséquence de manière plus opportune l'accueil des étudiants et des jeunes actifs, les nouveaux ménages souhaitant accéder pour la première fois à la propriété et les personnes âgées qui, au regard de leur perte de mobilité, souhaitent se rapprocher des services et commerces.

Le programme de Rénovation Urbaine mis en œuvre depuis 2004 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine a eu pour objectif de diversifier l'offre locative présente en centre historique ; la précédente OPAH a donc promu lorsque cela était possible la création de grands logements par regroupement de lots voire d'immeubles.

L'Opération de Rénovation Urbaine se poursuit sur le périmètre du Centre historique dans le cadre d'une Opération d'Intérêt Régional pour laquelle a été signé le 3 avril 2017 un protocole de préfiguration dont les objectifs pour le développement d'une offre résidentielle plus diversifiée et de meilleure qualité sont les suivants :

« Les interventions en centre historique depuis 15 ans ont significativement modifié l'offre de logements et participent de son attractivité. A l'horizon 2030, l'ambition pour le centre historique est d'accueillir des habitants dont le choix d'habitation sera :
- Déterminé par la qualité de vie en centre historique : travail, loisirs, divertissement, santé, culture, éducation, mobilité, etc ;
- Et satisfait par l'offre de logements et modes d'habitat multiples et de qualité : habitat neuf et ancien, individuel et collectif, classique ou original, économe et connecté, accessible techniquement et économiquement, locatif et en accession.
Cette vocation résidentielle retrouvée au moyen d'interventions importantes au cours de la période 2010/2015 (OPAH / PERU / PRI) doit être parachevée. La dynamique privée adhère dès à présent, de multiples opérateurs privés investissant le territoire redevenu attractif. Pour autant, des situations complexes perdurent, dont seuls l'appui et l'accompagnement de la puissance publique autoriseront le règlement : traitement des ilots et poches d'insalubrité résiduels. »

L'objectif est de continuer à attirer des familles dans le Centre Historique et contribuer à offrir une offre locative diversifiée et adaptée à divers publics : les familles, les jeunes actifs, les étudiants, dont le nombre devrait augmenter avec la livraison des établissements Kedge et ESAD de Chalucet.

Néanmoins, la trame parcellaire comme la morphologie urbaine utilement protégées dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable sont, à cet égard, particulièrement contraignantes. La diversification de l'offre de logements implique généralement des restructurations importantes : regroupements de lots, de niveau, voire d'immeubles. Elle impose que puissent être proposées des compensations financières à la perte de rentabilité engendrée par des travaux plus coûteux et des loyers au m² plus faibles.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Comme le pointe l'étude réalisée par CITADIA sur le centre-ville, la demande de grands logements (T3 et T4) est encore peu présente sur le centre historique et les propriétaires connaissent pour le moment des difficultés à les louer.

Diversification des typologies

- A l'échelle de l'opération, sur l'OPAH 2012-2017, on constate qu'en surfaces produites, la répartition est strictement équilibrée entre T1/T2 et T3/T4 et plus, la répartition des logements produits, tout type de loyers confondus, est par ailleurs la suivante :
  - 36% de studios et T1 correspondant à 22% des surfaces ;
  - 30% de T2 correspondant à 28% des surfaces ;
  - 25% de T3 correspondant à 32% des surfaces ;
  - 9 % de T4 et plus correspondant à 18% des surfaces.

- A l'échelle de l'immeuble : conformément au PAT de l'ANAH
  - Le nombre de Studio ou T1 est limité à 50 % des logements dans chaque immeuble sauf impossibilité justifiée au regard de la qualité d'usage.

Il apparait nécessaire de continuer la démarche entreprise visant à regrouper des lots lorsque cela est possible pour anticiper sur le développement de l'attractivité du quartier.
Les primes au regroupement (dispositif MTPM) sont incluses dans le récent dispositif FAH.

Pour autant, et compte tenu de la spécificité du parcellaire et de la morphologie du bâti, il est indispensable de prendre en compte au cas par cas le potentiel technique de la parcelle.

Concernant les objectifs du nouveau dispositif, il conviendra pour les logements conventionnés de l'ANAH de mettre l'accent sur les logements plus grands en proposant la répartition suivante (calculée en cumulé) sur les ratios de surface produite :

- 20% de studios et T1 ;
- 27% de T2 ;
- 35% de T3 ;
- 18% de T4.

- **20 logements en conventionnement sans travaux (voir §3.7)**

L'opérateur veillera à accompagner le propriétaire souhaitant faire du conventionnement sans travaux, tout en privilégiant le conventionnement social. Il effectuera une visite du logement à conventionner (quelque soit le type de conventionnement) pour en contrôler la décence.
Un conventionnement avec Action Logement sera proposé systématiquement aux occupants des logements conventionnés ANAH.

À noter que pour le montage de chaque dossier de demande de subvention, la règle de répartition des logements du PAT, Plan d'Action Territorial, sera respectée.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Des actions seront par ailleurs menées en direction des pieds d'immeubles à revitaliser :

- Acquisitions et mises en location ou revente après travaux ;
- Acquisitions et reventes avec cahiers des charges de cession ;
- Programmation d'un dispositif d'intervention de type FISAC.

Un manager de centre-ville et un chargé de mission commerce seront en charge quotidiennement des missions de dynamisation commerciale du centre-ville.

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, non décence « lourde ») est la priorité affirmée de l'OPAH RU. Dans ce cadre, l'ensemble des moyens seront mis en œuvre

- L'identification des logements et immeubles fortement dégradés ;
- Le suivi régulier des situations identifiées ;
- La mise en œuvre des procédures (arrêtés de péril ou insalubrité, travaux d'office, etc.) ;
- La mobilisation de l'ingénierie : assistance technique et juridique, accompagnement social, proposition de solutions de relogement (provisoire ou définitifs) ;
- La mobilisation des subventions spécifiques.

L'identification des logements et immeubles fortement dégradés :

Ce volet comporte notamment le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants par l'équipe de suivi-animation en charge de l'OPAH-RU. Ces diagnostics seront complétés le cas échéant de grilles d'insalubrité (logement occupé) ou de dégradation du bâti (logement vacant). Le repérage s'appuiera sur les données issues de l'étude pré-opérationnelle, sur les arrêtés et les procédures existantes, mais également sur le repérage de terrain effectué par l'équipe de suivi-animation tout au long de sa mission.

L'équipe de suivi-animation devra également réaliser un rapport de préconisations afin d'accompagner les ménages dans la résorption de leurs difficultés sociales et techniques. L'objectif étant de traiter et de prévenir les situations d'habitat indigne, tous les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité (parc locatif) ou de péril devront être pris en compte. Les situations repérées par l'équipe de suivi-animation devront être signalées aux partenaires et services compétents, et traitées soit via le volet incitatif de l'OPAH-RU, soit via des outils coercitifs apparaissant plus adaptés qui seront mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage et les services compétents.

Les rapports de visite des logements (non décence, moyenne ou forte dégradation, insalubrité, péril, etc.) devront correspondre aux attentes des partenaires et leur permettre d'engager les démarches nécessaires (incitatives ou coercitives, prise d'arrêté, suspension des allocations, etc.).

Action Logement met à disposition de l'équipe de suivi-animation, le service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel. Ainsi, les salariés d'entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus pourront bénéficier d'une assistance personnalisée avec proposition de solutions adaptées.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Il s'agit à la fois d'engager une démarche pour susciter des travaux de mises aux normes dans les logements et de lutter contre l'insalubrité. Cette intervention concerne les bâtiments insalubres ou présentant un niveau élevé de dégradation. Les logements réputés dégradés sont principalement :

- Les logements indignes, présentant des menaces sur la santé ou la sécurité des occupants ou très dégradés,
- Les logements non décents (se reporter au décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent),
- Les logements non conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Le Centre Historique souffre encore de la présence d'habitat indigne (insalubrité, péril, risque de plomb) avec la présence de :

- absence ou vétusté des éléments de confort,
- immeubles insalubres ou menaçant ruine,
- parcelles étroites, profondes et mono orientées.

Le suivi régulier des situations identifiées :

Pour ces situations, un travail partenarial fort doit être mis en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), avec l'ensemble des partenaires locaux (ARS, DDTM, Anah, Département, CAF, MSA, ADIL...).
A l'échelle communale, il conviendra de maintenir la tenue de réunions du Pôle Habitat Indigne, engagées lors des deux OPAH RU précédentes, et qui regroupent mensuellement, sous l'égide de l'Elu délégué à l'Habitat :

- Le Service Hygiène et Santé de la Ville,
- Le Service Habitat-Logement,
- L'ADIL83,
- L'équipe d'animation d'OPAH RU.

En fonction des situations et de leur avancement, des personnes extérieures au Comité peuvent être conviées, des visites conjointes entre les services et VAD en présence des propriétaires, occupants ou encore des entreprises pourront être organisées.

Lors de la réunion mensuelle, l'état d'avancement de chaque situation est évalué, les informations sont échangées, et les actions des différents intervenants sont coordonnées. Le PDLHI sera tenu informé des dossiers traités dans ce cadre par l'envoi d'un compte-rendu.

La mise en œuvre des procédures

La stratégie à adopter est déterminée lors de la réunion du Pôle Habitat indigne, en fonction des informations échangées (degré d'urgence des travaux, bonne volonté du propriétaire, contraintes foncières, juridiques ou financières).

Des phases amiables peuvent être envisagées dans certains cas. Toutefois, lorsque les situations relèvent de l'urgence et de la sécurité (péril), ou lorsque le propriétaire paraît de mauvaise foi, des procédures adaptées sont mises en œuvre : prises d'arrêtés, travaux d'office en substitution à un copropriétaire défaillant, etc.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- L'identification des situations d'habitat dégradé ou indigne en coordonnant les différentes sollicitations des partenaires : signalement ARS, CCAS, mairies, associations...
- La qualification du désordre sur la base des cotations insalubrité de l'ARS ou de l'indice de dégradation du bâti de l'Anah,
- L'identification d'une offre de relogements tiroirs communaux ou en partenariat avec un bailleur social,
- La mobilisation de l'autorité compétente en cas de refus du propriétaire de monter un projet de réhabilitation en mode incitatif : Maire et Préfet, en lien avec l'instance de suivi du PDLHI,
- La saisine du Procureur de la République en cas de location de logements inconfortables à des populations vulnérables.

Cette thématique s'adresse aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Pour les propriétaires occupant un logement indigne dont le reste à charge (travaux moins subventions) est trop élevé eu égard à leurs revenus, un accompagnement plus soutenu sera nécessaire et des solutions complémentaires devront être mises en place pour leur permettre de financer le reste à charge et d'assurer l'avance des subventions.

Des solutions de préfinancement via des organismes sociaux et de financement complémentaires (SACICAP, caisses de retraite, associations...) devront être recherchées pour solvabiliser au mieux les projets.

La mobilisation de l'ingénierie

Les situations d'habitat indigne relèvent généralement de difficultés qui se cumulent : problèmes fonciers, techniques, juridiques, financiers et sociaux.
Afin d'apporter les réponses dans tous les cas de figure, l'équipe opérationnelle est notamment composée des profils suivants :

- Technicien du bâti (connaissance de l'habitat ancien, y compris sous l'aspect de la performance énergétique) ;
- Travailleur social (diagnostics des ménages, accompagnement des familles dans le cadre des relogements) ;
- Juriste (suivi des copropriétés, rapports bailleur/locataire, problèmes fonciers) ;
- Chargés d'études pour les aspects administratifs et financiers, et notamment la mobilisation des subventions ;
- Chef de projet (coordination des actions),

Un parc de logements tiroirs sera utilisé pour les relogements provisoires, composé d'une douzaine d'unités. Ces logements seront acquis et gérés par l'opérateur Renouvellement Urbain de la Ville dans le cadre de la concession d'aménagement.

La mobilisation des subventions spécifiques

L'ensemble des signataires de l'OPAH-RU apportent des subventions permettant de traiter les logements indignes, sous réserve du respect d'autres contraintes, notamment en matière de maîtrise des loyers.

Ainsi, le plafond des travaux subventionnables des projets relevant des travaux lourds, soit travaux de sortie d'insalubrité et de péril, est de 1 000 € / m² de surface utile des logements (dans la limite de

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

80m² par logement) pour le calcul de la subvention ANAH dans le cas d'insalubrité et de très grosse dégradation (les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modification en fonction des évolutions de la règlementation de l'ANAH).

3.4.2 Objectifs

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **755** logements indignes ou très dégradés (**41** logements occupés par leur propriétaire et **714** logements locatifs).

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **110** logements indignes et/ou très dégradés (ID>0.55) dont :

- **5 logements occupés par leurs propriétaires**
- **105 logements de propriétaires bailleurs**

Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.)
- Nombre et type de procédures mises en œuvre
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
- Nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU
- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement

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

Les règlementations nationales et locales applicables aux demandes de subvention sont celles en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'ANAH (et notamment l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018).

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de distinguer divers types de bâti, aux caractéristiques thermiques différentes :

- Le Centre Historique avec un bâti perspirant (perméable à la vapeur d'eau), une forte inertie des bâtiments, de faibles surfaces déperditives (trame parcellaire étroite), un faible ensoleillement. Près de 80% des ménages occupants relèvent de la précarité énergétique avec des systèmes de chauffage électriques énergivores.
- Les immeubles 19ème avec un bâti présentant d'importantes surfaces déperditives, bénéficiant d'un meilleur ensoleillement et d'une inertie moindre.
- Disséminés sur le périmètre quelques immeubles du 20ème siècle datant de la reconstruction avec des immeubles majoritairement collectifs aux matériaux peu performants énergétiquement.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Malgré ses caractéristiques propres, chaque type de bâti abrite des logements peu performants.

Cette précarité énergétique relève de la conjonction de deux facteurs : la présence de bâtiments dégradés énergivores ne présentant pas ou peu de dispositifs d'isolation et des équipements vétustes, et la présence d'une population aux ressources modestes pour qui les dépenses énergétiques représentent une part importante de leur budget.

L'analyse technique des logements à réhabiliter révèle qu'ils nécessitent tous des travaux d'amélioration thermique.
Ainsi la lutte contre la précarité énergétique rejoint souvent avec la lutte contre l'habitat indigne.

Il conviendra donc de systématiser l'évaluation énergétique des logements visités dans le cadre de l'OPAH-RU, et particulièrement lorsque ceux-ci relèvent d'habitat indigne.
Les logements indignes ou très dégradés sont systématiquement orientés vers l'élaboration d'un programme de travaux visant une amélioration du gain énergétique en fonction des dispositifs en place, aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs et ce quel que soit le type de loyer.

Les situations de précarité énergétique des propriétaires occupants pourront notamment être identifiées, lors de contacts établis pour des travaux de parties communes ; une sensibilisation et une étude approfondie sera alors proposée au propriétaire

Il s'agira de promouvoir une réhabilitation de qualité complète et globale des logements permettant aux ménages de réaliser des économies de charges significatives.
Ainsi, l'équipe opérationnelle devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès de propriétaires bailleurs et occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

À cet effet, l'équipe d'animation est dotée d'un thermicien afin d'élaborer un diagnostic avant et après travaux, il transmettra à l'opérateur les recommandations en vue d'obtenir un gain énergétique.

Pour chacune des situations signalées, l'équipe en charge du suivi-animation assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,
- L'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés,
- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux et projetées,
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales, ...)
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités,
- Le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (« éco-gestes ») et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur le cas les plus fragiles),
- La coopération avec les services sociaux et les travailleurs sociaux permettant d'identifier et d'aller à la rencontre des ménages frappés par la précarité énergique
- L'analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion pour une analyse en accompagnement de l'opération.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

En cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique doivent accompagner l'opération ; elles peuvent utilement s'appuyer sur les organisations professionnelles et sur les négoces en matériaux ou en sanitaire chauffage.

3.5.2 Objectifs

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **635** logements nécessitant des travaux de lutte contre la précarité énergétique (**59** logements occupés par leur propriétaire et **576** logements locatifs).

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de **50** logements répartis de la manière suivante :

- **20 logements occupés par leurs propriétaires**
- **30 logements de propriétaires bailleurs**

Indicateurs de résultats pour le volet énergie et précarité énergétique :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
- Gain énergétique cumulé des projets exprimés en kWh/an et étiquette énergétique après travaux
- Économie d'émission de gaz à effet de serre
- Réduction des consommations des logements

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Il s'agit de permettre aux personnes âgées et/ou en situation de handicap de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Les travaux visés par les aides concernent :
- l'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat,
- l'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures, du sol...,
- l'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- L'identification des ménages éligibles auprès des partenaires sociaux : CCAS, mairies, associations, Carsat, MSA, CAF...
- La réalisation de diagnostics autonomie incluant les préconisations de travaux, et de simulations financières,
- La mobilisation des aides complémentaires de droit commun : MDPH, Carsat, MSA, CAF, AG2R...
- L'incitation au mixage des travaux de maintien à domicile et des travaux de rénovation énergétique.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU aura en charge :

- L'information et l'assistance aux propriétaires occupants concernés,
- La réalisation d'un diagnostic et d'un programme de travaux adapté aux besoins du ménage,
- La préconisation éventuelle de travaux de lutte contre la précarité énergétique.

L'équipe de suivi-animation aura également pour mission de rechercher des financements complémentaires, notamment auprès du Conseil Départemental, ou tous autres organismes participant financièrement à l'adaptation du logement. Enfin l'équipe de suivi-animation travaillera en étroite relation avec les structures concernées, telles que la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), les Caisses de retraites, la CAF, ... Elle devra être vigilante sur le montage financier des opérations afin d'éviter que plusieurs financeurs ne soient mobilisés pour le financement de travaux identiques.

3.6.2 Objectifs

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **105 l**ogements nécessitant des travaux pour l'autonomie de la personne (**15** logements occupés par leur propriétaire et **90** logements locatifs).

Sur une durée de 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de personnes âgées ou en situation de handicap pour **10** logements :

- **5 logements occupés par leurs propriétaires**
- **5 logements de propriétaires bailleurs**

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Au-delà des précités liés au traitement de l'habitat indigne, de la précarité énergétique ou de l'adaptation des logements, la mise en place d'un réseau d'acteurs sociaux doit permettre de :

- Pour les occupants, faire le lien avec les acteurs accompagnant déjà les ménages : CCAS, CLIC, associations d'aides diverses au maintien à domicile, d'insertion par le logement, de sensibilisation aux économies d'énergie...
- Pour les propriétaires bailleurs, proposer une gestion locative sécurisée via notamment l'IML ou Visale,
- Repérer une offre pour les relogements provisoires ou définitifs auprès des bailleurs sociaux, des services municipaux pour la mobilisation du parc communal.
- Mobiliser le parc de logements tiroirs du concessionnaire pour les relogements provisoires,
- Orienter vers une offre de logements adaptés,
- Mobiliser les dispositifs existants du PLALHPD et du FSL,

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Rechercher des modes de financement complémentaires : microcrédits sociaux, préfinancement de la subvention, demandes d'acompte...,
- Préconiser des montages alternatifs : auto réhabilitation accompagnée, bail à réhabilitation, ...
- Sensibiliser au bon usage du logement,
- Rappeler les droits et devoirs des propriétaires et locataires.

L'opérateur ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (service logement, CCAS, Service social départemental, CAF, Action logement) mais sera en charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services, notamment dans le cadre de commissions sociales ou de commissions de relogement.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en regard avec les objectifs de traitement de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique.

Le potentiel diagnostiqué sur le périmètre de l'OPAH-RU est de **1008** logements pouvant entrer dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Anah (**41** logements occupés par leur propriétaire et **967** logements locatifs).

Les salariés d'entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus seront orientés prioritairement vers Action Logement par l'équipe de suivi-animation.

En termes quantitatifs, les objectifs sur 5 ans sont les suivants :

- **160 dossiers Habiter Mieux (25 propriétaires occupants et 135 propriétaires bailleurs),**
- **110 dossiers traitement de l'habitat indigne ou très dégradé (5 propriétaires occupants et 105 propriétaires bailleurs),**
- **10 dossiers autonomie de la personne (5 propriétaires occupants et 5 propriétaires bailleurs),**

L'intervention de l'opérateur ne sera néanmoins pas restreinte à la typologie des dossiers, mais à la situation des occupants qui relèvent de difficultés particulières.

Indicateurs de résultats pour le volet social :

- Nombre de ménages accompagnés dans la cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- Profil des ménages (CSP, Age, Nombre d'enfants)

3.8 Volet copropriétés

Les études menées sur le centre-ville de Toulon ont permis d'identifier un certain nombre de copropriétés en difficultés ou fragiles.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Soit un potentiel total maximum de **313** copropriétés répartis comme suit :

- 198 copropriétés dégradées
- 115 copropriétés fragiles

Il s'agit de copropriétés :

- Dites fragiles qui sont encore organisées mais qui présentent des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement entrainer une dégradation de la situation initialement diagnostiquée.
  Plus précisément, les copropriétés fragiles se définissent par une étiquette énergétique évaluée entre D et G, son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayé de charges (compris entre 8% et 15% du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ; compris entre 8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots).

- Dégradées qui sont rarement inorganisées mais qui présentent des difficultés techniques, financière, sociales ou juridiques importantes (arrêté de péril ou d'insalubrité sur les parties communes, copropriété sous administration provisoire...).

L'objectif est :

- D'éviter le basculement des copropriétés dans la dégradation avancée nécessitant une intervention plus spécifique. L'équipe de suivi-animation mènera des actions d'accompagnement des syndicats de copropriétés, voire d'organisation le cas échéant (règlement de copropriété, état descriptif de division, mise en place de syndic, accompagnement à l'inscription au registre national des copropriétés, etc...).
- De mener une action de repérage et de diagnostic à l'attention des copropriétés fragiles du périmètre permettant d'identifier d'éventuels projets éligibles aux nouvelles aides en faveur de la rénovation énergétique des habitats collectifs.
- De traiter ces situations par un accompagnement de l'équipe d'animation, déclinée ci-après.

3.8.1 Descriptif du dispositif

1) <u>Copropriétés fragiles</u>

Les copropriétés visées sont celles présentant des signes de premières fragilités, identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic, et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification.

Dans la cadre la mission copropriété de l'OPAH-RU, il s'agit de permettre aux « copropriétés fragiles » selon la définition de l'ANAH, d'être accompagnées par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en vue d'accélérer l'engagement de travaux de rénovation énergétique.

Il s'agira de prévoir une action préventive d'accompagnement des petites copropriétés mal gérées afin de les aider à se structurer en vue du vote d'un programme de travaux à plus long terme.

L'objectif visé par cet accompagnement est de promouvoir une réhabilitation complète de qualité. Il conviendra dans un premier temps d'accompagner le syndicat à voter les travaux, puis dans un

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

deuxième temps, de réaliser les travaux votés des logements et/ou des parties communes permettant aux ménages de réaliser des économies de charges significatives.

Les travaux d'amélioration porteront à terme sur les parties communes et/ou parties privatives et équipements communs de l'immeuble et devront permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35%. L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant et après travaux.

La mission d'accompagnement à la maîtrise d'œuvre pour définir l'état de la copropriété et les travaux à réaliser sera pris en charge par l'équipe de suivi animation dans le cadre de l'OPAH-RU.

Cette mission se décline de la façon suivante :

- Accompagnement technique (Architecte Conseil) :
  - Accompagnement et conseil du syndicat des copropriétés dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent avec la maitrise d'œuvre le cas échéant,
  - Accompagnement du syndicat des copropriétés au suivi des travaux,
- Accompagnement social (Expert syndicat) :
  - Établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété
  - Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers,
- Accompagnement Financier (Équipe Animation) :
  - Accompagnement de la copropriété au montage des dossiers de subvention, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectifs, préfinancement, tiers financement...) et à l'obtention des financements complémentaires
  - Accompagnement du syndicat des copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

Après analyse des données statistiques et recoupage avec le travail de terrain, les copropriétés fragiles identifiées sur le périmètre d'intervention de l'OPAH RU sont les suivantes :

- 7 rue d'Astour
- 9 rue d'Astour
- 9 rue des Boucheries
- 17 rue des Boucheries
- 19 rue des Boucheries
- 22 allée Amiral Courbet
- 24-26 allée Amiral Courbet
- 28 allée Amiral Courbet
- 25 rue Micholet
- 81, rue Muraire
- 28 rue Poncy
- 2 rue Ferdinand Pelloutier
- 13 place Raspail
- 15, place Raspail
- 5, rue Zola

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

2) Copropriétés dégradées

Les copropriétaires seront incités à engager leur programme de réhabilitation et accompagnés par l'équipe pour identifier puis solutionner les points de blocage. Il s'agira donc d'aider à la résolution des difficultés rencontrées dans ces copropriétés du fait, par exemple de l'absence d'état descriptif de division et donc d'organisation, mais aussi causées par l'existence de successions vacantes qui peuvent obérer la mise en œuvre des programmes de réhabilitation.

Des actions visant à faciliter leur organisation et à engager des procédures seront envisagées.
Il conviendra aussi d'accompagner la requalification des copropriétés dégradées en aidant financièrement les syndicats de copropriétés pour la remise en état des parties communes.

A l'issue du diagnostic de la copropriété, l'équipe de suivi-animation proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété allant du simple accompagnement des instances à la structuration de la copropriété au montage de dossier de financement de travaux sur les parties communes (et sur les parties privatives si certains propriétaires peuvent en bénéficier).

Les copropriétés dégradées identifiées sur le périmètre d'intervention de l'OPAH RU sont les suivantes :

- 24 rue d'Alger
- 46, rue d'Alger
- 16 rue Baudin
- 13 rue des Boucheries
- 2bis rue Garibaldi
- 32 rue Nicolas Laugier
- 35 rue Laugier
- 1, place Ledeau
- 6 rue Poncy
- 27 rue Charles Poncy
- 11 rue Félix Pyat
- 2-3 place Puget
- 8, rue Pierre Sémard
- 18bis rue Pierre Sémard
- 351 avenue de la République

3.8.2 Objectifs

En termes quantitatifs les cibles seront les copropriétés classées en catégorie C ou D.
Ces travaux d'amélioration des performances énergétiques porteront sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble conformément à la liste des travaux éligibles de l'ANAH et devront permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35%. L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux. Sur la période 2019-2024, **25 copropriétés dégradées et 25 copropriétés fragiles** feront l'objet de cet accompagnement spécifique.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés :

- Nombre de copropriétés aidées
- Montant des travaux votés
- Montant des travaux réalisés

3.9 Volet conventionnement sans travaux de logement à loyer social

3.9.1 Descriptif du dispositif

Il s'agira de promouvoir ce dispositif auprès des propriétaires et des professionnels de l'immobilier par des opérations de communications spécifiques et récurrentes sur la durée du dispositif en rappelant les différents avantages liés à ce mode de conventionnement.

Les logements devront faire l'objet d'une visite sur place par l'équipe permettant de certifier leur décence avant toute démarche d'accompagnement et ce quel que soit le type de conventionnement souhaité par le propriétaire.

Toute demande de conventionnement sans travaux effectuées directement auprès de la délégation locale de l'ANAH fera l'objet d'une transmission systématique à l'équipe de suivi-animation afin que celle-ci puisse prendre contact avec le propriétaire, s'assurer de la décence du logement et promouvoir le loyer conventionné social. En cas de refus du propriétaire, la demande sera retransmise à la délégation locale pour instruction.

3.9.2 Objectifs

Les besoins sont estimés à **4 logements conventionnés sans travaux** par an à accompagner dans le cadre de ce dispositif soit **20 logements** sur la période 2019-2024. Le potentiel global est de **128** logements en conventionnement sans travaux.

Indicateurs de résultats pour le volet conventionnement sans travaux :

- Nombre de réunions avec les professionnels de l'immobilier
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de ce volet
- Nombre de conventions signées

3.10 Volet Espaces publics, aménagements urbains et redynamisation commerciale

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en exergue la nécessité d'aménager les espaces publics en recherchant les synergies avec les autres thématiques d'intervention, et en favorisant le désenclavement du centre historique pour le reconnecter aux pôles attractifs situés à sa périphérie.
L'objectif est ici d'évaluer les orientations prioritaires en terme de programmation. Les différentes thématiques se réunissent autour d'enjeux communs : faciliter le cadre de vie des habitants, améliorer la cohésion sociale, modifier l'image du centre-ville et le rendre plus attractif. Pour répondre à ces enjeux, il est prévu :

- Un programme pluriannuel de requalification d'espaces publics,

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Une articulation avec les opérations de restauration immobilière, de redynamisation commerciale et de ravalement de façades,
- Un traitement d'ensemble (habitat / espace public / rez-de-chaussée / cadre de vie) sur une période relativement courte, afin de requalifier les secteurs prioritaires les uns après les autres,
- La requalification d'îlots dégradés, en cas de défaillance des propriétaires privés : acquisitions, recompositions, reventes avec cahier des charges à investisseurs privés.

Les opérations prioritaires identifiées à ce stade sont les suivantes :

- Les espaces publics majeurs à requalifier :
  - Les axes de connexion Nord Sud :
    - Secteur Pomet
    - Secteur Charles Poncy
    - Secteur Nicolas Laugier
    - Secteur Anatole France
  - Les axes de connexions Est/Ouest
    - Secteur Garibaldi
    - Secteur Courdouan,
    - Secteur Visitation-place du Pavé d'Amour- Mairaud,
    - Secteur Laindet Lalonde
  - Le secteur Raspail :
    - Rue des Boucheries
    - Rue Augustin Daumas
    - Rue des Tombades
- Les ilots à requalifier :
  - Ilot Saint François
  - Ilot Monsénergue
  - Ilot Courdouan
- La restructuration du commerce :
  - Itinéraire commercial de la Place de la Liberté au centre Mayol en passant par des sites majeurs (place Sénes, secteur des Halles, de l'Evêché...)
  - Axes secondaires (Baudin, Pomet, Boucheries, Alézard...)
  - Accompagnement de l'évolution du marché Cours Lafayette

Pour le volet commercial, il est question de :

- Réaliser un diagnostic de la situation commerciale (offre, positionnement concurrentiel) ;
- Définir une stratégie de dynamisation notamment les potentialités de développement ;
- Conforter l'offre de l'itinéraire commerçant en place (diagonale Mayol-Liberté) ;
- Développer l'offre différenciée principalement apportée par les porteurs de projets locaux ;

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches de positionnement, de recherche de local et d'installation ;
- Elaborer des opérations de restructuration, grouper des locaux commerciaux afin de développer une offre thématisée ;
- Prospecter les enseignes facteur d'attractivité pour les secteurs commerçants ciblés ;
- Acquérir si nécessaire et restructurer les locaux afin de mettre en adéquation l'offre immobilière et la demande, notamment les enseignes nationales et internationales ;
- Promouvoir la Ville en vue de sa dynamisation commerciale et de son développement économique.

3.11 Volet valorisation du patrimoine architectural et historique du Centre Historique

Un Architecte conseil donnera toutes les prescriptions en matière de façade, toiture et devanture commerciale afin de préserver et de mettre en valeur l'architecture des bâtiments historiques.

L'équipe d'animation veillera à la prise en compte de la dimension patrimoniale à tous les stades des études et veillera à son respect en phase travaux.

Les dispositifs de soutien financier dédiés à cette thématique dans le dispositif de subvention de MTPM seront systématiquement mobilisés.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur 5 années sont évalués à **500** logements, répartis comme suit :

- **100 logements occupés par leurs propriétaires** (65 dans le cadre de travaux intérieurs et 35 au titre des travaux sur parties communes dans le cadre de copropriétés)
- **400 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés** (140 dans le cadre de travaux intérieurs avec conventionnement, 110 au titre de loyers libres, 150 au titre des travaux sur parties communes dans le cadre de copropriétés)

Le tableau présenté ci-après synthétise les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU y compris sur les cibles hors Anah.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Objectifs de réalisation de la convention

	Objectifs sur 5 ans	Objectifs annuels
Logements de propriétaires occupants	100	20
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	5	1
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	20	4
dont aide pour l'autonomie de la personne	5	1
dont hors plafond ANAH	70	14
Logements de propriétaires bailleurs	400	80
dont logements indignes ou très dégradés	105	21
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	30	6
dont aide pour l'autonomie de la personne	5	1
PB hors ANAH	260	52
Total des logements Habiter Mieux	160	32
dont PO	25	5
dont PB	135	27
Répartition des logements PB par niveau de loyers	250	50
Dont loyer intermédiaire	25	5
Dont loyer social	80	16
Dont loyer très social	35	7
Dont loyer libre	110	22
Logements PB conventionnés sans travaux (LCS)	20	4
Copropriétés dégradées		
Nb de copropriétés	25	5
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	25	5
dont aides individuelles travaux PO	10	2
dont aides individuelles travaux PB	15	3
Copropriétés fragiles		
Nb de copropriétés	25	5
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	25	5
dont aides individuelles travaux PO	10	2
dont aides individuelles travaux PB	10	2
Répartition des travaux sur parties communes		
Façades dont Campagnes de Ravalement de Façades	125	25
Toitures	55	11
Cage d'escalier	50	10
Structure	50	10
Mission de Maîtrise d'œuvre	55	11

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Les objectifs globaux sur 5 années sont évalués à **170** logements minimum, répartis comme suit :

- **30 logements occupés par leurs propriétaires**
- **140 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**

Objectifs de réalisation de la convention

	Potentiel diagnostiqué	Objectifs sur 5 ans	Objectifs annuels
Logements de propriétaires occupants	268	30	6
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	41	5	1
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	59	20	4
dont aide pour l'autonomie de la personne	15	5	1
Logements de propriétaires bailleurs	2038	140	28
dont logements indignes ou très dégradés	714	105	21
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	576	30	6
dont aide pour l'autonomie de la personne	90	5	1
Total des logements Habiter Mieux	1008	160	32
dont PO	41	25	5
dont PB	967	135	27
Répartition des logements PB par niveau de loyers	1630	140	28
Dont loyer intermédiaire		25	5
Dont loyer social		80	16
Dont loyer très social		35	7
Logements PB conventionnés sans travaux (LCS)	128	20	4
Copropriétés dégradées			
Nb de copropriétés	198	25	5
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	198	25	5
dont aides individuelles travaux PO	21	10	2
dont aides individuelles travaux PB	393	15	3
Copropriétés fragiles			
Nb de copropriétés	115	25	5
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	115	25	5
dont aides individuelles travaux PO	25	10	2
dont aides individuelles travaux PB	75	10	2

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Chapitre IV – Financement de l'Opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financement des partenaires de l'opération

5.1 Financement de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel maximum des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération est de **4 192 690 €** sur 5 ans.

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
AE Prévisionnelles	838 538 €	838 538 €	838 538 €	838 538 €	838 538 €	**4 192 690 €**
Dont aides aux travaux	678 958 €	678 958 €	678 958 €	678 958 €	678 958 €	3 394 790 €
Dont aides à l'ingénierie	159 580 €	159 580 €	159 580 €	159 580 €	159 580 €	797 900 €

(La décision annuelle précisera les conditions d'attribution de l'aide à l'ingénierie (part fixe et part variable).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

5.2. Financement de la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE

5.2.1 Règles d'application

La participation financière de MTPM est détaillée dans le cadre de son règlement d'attribution dénommé Fonds d'Aide à l'Habitat et relève d'un engagement pluri annuel voté et mis à pour le financement de la politique de l'habitat.

- Faciliter l'organisation des copropriétés :

- Des subventions sont mobilisées pour la création d'un Etat Descriptif de Division qui permettra à la copropriété de voter des travaux ;

- Renforcer la qualité des travaux :

- Afin d'encourager les opérations qualitatives et éviter tous blocages techniques sur une opération de réhabilitation lourde, les honoraires de maîtrise d'œuvre sont subventionnés pour les propriétaires occupants et bailleurs.

- Dans le cadre de l'opération, certains travaux spécifiques sont imposés dans un souci de hautes qualités architecturales, dans la mesure où les immeubles sont situés dans le périmètre de l'AVAP. Pour ce faire, des subventions spécifiques sont mises en place pour ces travaux d'intérêt architecturaux.

Ainsi, ces travaux patrimoniaux sur les façades seront subventionnés au regard des préconisations de la fiche de prescriptions réalisées par l'Architecte Conseil de l'équipe opérationnelle.
Par ailleurs, les ouvertures prescrites dans le cade de restauration immobilière, suite à un curetage en cœur d'îlots notamment, seront subventionnées.
Dans ce souci de préservation du patrimoine toulonnais, des subventions de MTPM seront mobilisées pour restituer des éléments architecturaux dans des cages d'escaliers ou encore les logements.

- La Performance énergétique :

Des subventions sont mises en place pour lutter contre la précarité énergétique des logements de propriétaires occupants et bailleurs si les travaux permettent de réaliser un gain de 35% et/ou d'atteindre la classe énergétique C, sous réserve que au moins deux postes de travaux énergétiques soient réalisés.

Afin d'aller plus loin et réaliser si l'étiquette A ou B est atteinte, des subventions majorées peuvent être mobilisées, sous réserve que 4 postes de travaux énergétiques soient réalisés.

- Adaptation de l'immeuble au vieillissement et au handicap :

Dans le cadre de l'adaptation des logements et immeubles aux handicaps et au vieillissement des occupants, l'ascenseur est pris en charge.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

De même, afin de proposer une offre locative pour les personnes en situation de handicap ou encore permettre à des propriétaires occupants vieillissantes de demeurer dans leur logement, des subventions seront mobilisées dans le cadre du Label Réhabilitation Service Plus.

- Renforcer l'occupation des centres anciens :

Afin de faire remettre sur le marché des logements, des primes spécifiques sont mobilisées dans le cadre de sortie de vacance de logements vacants depuis plus d'une année.
De la même manière, afin de favoriser la création de grands logements, il est proposé une prime de regroupement de logements.
Enfin, afin d'attirer des primo accédants, un prêt bonifié sera mis en place pour ces nouveaux arrivants, sous réserve de travaux subventionnés dans le cadre du présent dispositif.

- Améliorer la sécurité des immeubles :

Dans le cadre d'immeubles présentant des désordres structurels, des subventions spécifiques sont mobilisés pour des travaux portant sur les planchers, murs porteurs, poutres ou encore la cage d'escalier.
Afin d'inciter aux réhabilitations lourdes, une prime est mobilisée pour les sorties d'insalubrité, sous réserve que le logement soit occupé.
Des aides financières sont mobilisées pour les travaux de désamiantage ou encore de traitement contre une activité xylophage.

- Travaux à l'intérieur du logement :

Afin de favoriser des projets de réhabilitation de logements qualitatifs, des subventions sont mobilisées pour des travaux sur les parties privatives de propriétaires occupants ou bailleurs.

- Propriétaires occupants :

Les logements de propriétaires occupants sont subventionnés, sans condition de ressource, sous réserve que la réhabilitation soit qualitative et respecte un programme de travaux validé avec l'opérateur.
Les propriétaires occupants modestes et très modestes, éligibles aux subventions de l'ANAH sont subventionnés, pour des petits travaux, sous réserve qu'au moins deux postes de travaux soient réalisés à minima.
Enfin, afin d'aider les propriétaires très modestes ANAH, une subvention d'équilibre est mise en place afin de compléter une partie du reste à charge du propriétaire.
Les propriétaires occupants primo-accédants pourront bénéficier d'un prêt bonifié pour faciliter leur installation en Centre Historique, couplé avec la réalisation de travaux à l'intérieur du logement.

- Propriétaires bailleurs :

Une subvention de base est mise en place quel que soit le type de loyer pratiqué, loyer libre compris, dans le cadre de travaux de réhabilitation dans le logement.
Une prime réduction de loyer sera ajoutée à cette subvention de base pour les Loyers Conventionnés Sociaux et Très Sociaux mais aussi Loyer Conventionné Intermédiaire.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Travaux sur parties communes :

Les parties communes d'immeubles seront subventionnés, sous réserve de respecter les prescriptions architecturales de l'AVAP. Dans ce cadre, les façades, toitures et cage d'escaliers seront subventionnées, sous réserve que les logements soient décents.

Les modalités de subvention sont définies en **Annexe 1** à la présente convention.

5.2.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la Métropole maître d'ouvrage pour l'opération est au maximum de **9 072 133 €** sur 5 ans réparti comme suit selon les 8 thématiques précitées.

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
AE Prévisionnelles	1 804 508 €	1 809 196 €	1 814 316 €	1 819 459 €	1 824 654 €	**9 072 133 €**
Dont aides aux travaux	1 300 000 €	1 300 000 €	1 300 000 €	1 300 000 €	1 300 000 €	**6 500 000 €**
Dont aides à l'ingénierie	504 508 €	509 196 €	514 316 €	519 459 €	524 654 €	**2 572 133 €**

5.3 Financement de la Commune de Toulon

5.3.1 Règles d'application

La participation financière de la Commune de Toulon est détaillée dans le cadre de son règlement d'attribution et relève d'un engagement financier annuel dans la cadre du budget voté chaque année pour la construction de la politique de l'habitat.

5.3.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel des autorisations de programme (AP B8246 Campagne de ravalement de façade) de la collectivité pour l'opération est de **841 961 €** :

- De 841 961 € jusqu'en 2021 au titre des aides aux travaux de ravalements façades obligatoires.

CP 2018	CP 2019	CP 2020	CP 2021
200 000 €	250 000 €	200 000 €	191 961 €

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

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

5.4.1 Règles d'application :

Aide aux travaux

Conformément au cadre d'intervention en matière d'habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la Métropole TPM. A ce titre, la Métropole TPM 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 pluriannuelle d'objectifs et de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement par la Métropole TMP de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région. Les aides de la Région permettront de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans le centre-ancien. L'aide régionale portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Sont éligibles aux aides régionales :

- Les propriétaires occupants très modestes
- Les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers sociaux et très sociaux
- Les copropriétés dégradées et en difficulté, pour lesquelles la Région intervient en proportion du nombre de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes
- Les propriétaires primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro accession

➢ *Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux*

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50% de la part de la collectivité et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie. Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

➢ *Aides aux propriétaires occupants très modestes*

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie. Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8.000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

➢ *Aides aux copropriétés dégradées*

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

➢ *Aide aux primo-accédants*

La Région s'engage à soutenir les primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro accession : l'aide régionale s'élève à 50% de la part de la collectivité et est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi-animation.

La Région s'engage à apporter une aide financière aux travaux selon les modalités figurant en **Annexe 2**.

5.4.2 Montants prévisionnels de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur à l'opération est de **800 000 €** sur 5 ans au titre des aides aux travaux PO et PB.

5.5 Financements du Conseil Départemental du Var

5.5.1 Règles d'application

En complément de l'aide de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, le Département du Var s'implique dans le domaine de l'amélioration de l'habitat en apportant une aide en faveur des :

Propriétaires Bailleurs

Accompagnement du Département pour la remise sur le marché de logements vacants, en loyers sociaux dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Taux : aide en complément des aides de l'ANAH à hauteur de 15% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH avec un maximum de 2 300 € pour les logements intermédiaires et 4 600 € pour les logements conventionnés
- Bonification : une bonification de 1 000 € sera apporté aux logements remis sur le marché pour lesquels les travaux permettront une amélioration de la classe thermique (passage des classes D-E-F ou G à une classe D) au vu d'un diagnostic énergétique avant et après travaux réalisé par un professionnel agréé.

Propriétaires occupants

Selon la délibération en vigueur, le Département du Var apporte une aide aux propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes sur l'ensemble du territoire du Var, en complément des aides de l'ANAH dans la limite de 50% des subventions pour travaux de rénovation du logement :

- Pour les propriétaires occupants ayant de faibles ressources, maintien dans la cadre de la « Subvention à l'amélioration de l'Habitat » d'une aide à hauteur de 50% maximum du montant de subvention travaux accordé par l'ANAH

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Accompagnement du Département dans le cadre de la subvention à l'amélioration de l'habitat pour la réhabilitation thermique des logements des propriétaires occupants à revenu modeste ou très modeste d'une aide à hauteur de 50% maximum du montant de subvention travaux accordé par l'ANAH.

5.6 Financements de la Caisse d'Allocations Familiales du Var (CAF)

Les modalités et les règles d'application seront définies dans une convention de partenariat financière qui sera établie entre la CAF et la Ville de Toulon.

5.7 Action Logement

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention ANAH/ Action logement vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires du secteur privé (la Garantie Visale, Les aides Loca-Pass ®, les dispositifs Mobili-Pass ®et Mobili-Jeunes®, service CIL Pass Assistance ®, prêt à taux réduit).

5.8. Synthèse des financements

Le montant global des subventions qui seront appelées dans le cadre de l'OPAH-RU 2019-2024 pour 5 ans à partir de la date de signature de la présente convention est estimé à **14 906 780 €** (soit 2 981 356 € par an) répartis comme suit :

PARTENAIRES FINANCIERS		OPAH RU 2019-2024		
		Montant annuel	Montant pour 5 ans	Pourcentage de participation
ANAH		678 958 €	3 394 790 €	23 %
Aides à l'ingénierie ANAH		159 580 €	797 900 €	5 %
METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE		1 300 000 €	6 500 000 €	44 %
VILLE DE TOULON	Campagne de Ravalement de Façade	168 392 €	841 961 €	6 %
Aides à l'ingénierie MTPM		514 426 €	2 572 133 €	17 %
CONSEIL REGIONAL		160 000 €	800 000 €	5 %
TOTAUX		2 981 356 €	14 906 780 €	100%

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Chapitre V – Pilotage, Animation et Évaluation

Article 6 – Conduite de l'Opération

6.1 Pilotage de l'opération

6.1.1 Mission du Maître d'ouvrage

Métropole Toulon Provence Méditerranée assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution par l'opérateur du suivi-animation.

L'animation de ce programme devra permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre de l'OPAH-RU et validés par l'Agence nationale de l'Habitat.

6.1.2 Instances de pilotage

Des réunions seront organisées en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est prévu d'assurer le pilotage au travers de deux instances :

- **Le comité de suivi :**

Ce comité se réunit tous les débuts de trimestre et sera en charge de la conduite opérationnelle. Il réunira les référents OPAH-RU de chaque partenaire : MTPM, Commune de Toulon, ANAH, Conseil Régional PACA, Conseil Départemental du Var et la CAF.

Une réunion trimestrielle de suivi opérationnel du dispositif sera organisée par le prestataire en présence d'au moins un représentant de l'Anah et de la collectivité locale maître d'ouvrage.

Des Comités techniques ou commissions de suivi spécifiques, pourront être mis en place selon les besoins (insalubrité, accompagnement social, copropriétés en difficultés…)

- **Le comité de pilotage**

Instance décisionnelle de l'opération, il est présidé par le Président de MTPM ou vice-président et se déroule au moins une fois par an.

Il associe les partenaires institutionnels, est composé d'un représentant de chacun des signataires de la convention OPAH-RU et est étendu à tous les partenaires susceptibles d'aider à la mise en œuvre du programme (institutionnels, financiers et techniques).

Il est chargé :

- D'apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement des opérations, l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

6.2 Suivi-Animation de l'Opération

6.2.1 Équipe de suivi-animation

L'équipe opérationnelle est chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH-RU de la commune de Toulon, en lien avec ses représentants et a notamment en charge les missions suivantes :

- Assurer la prise de contact avec le public cible, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demande de subventions ;
- Réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires... ;
- Évaluer l'amélioration énergétique à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement ;
- Évaluer l'état des copropriétés et les accompagner dans une démarche de réhabilitation performante sur le plan du développement durable
- Réaliser l'évaluation sociale des ménages ;
- Réaliser un diagnostic global du logement et élaborer les préconisations concernant les besoins en termes d'autonomie de la personne et de maintien à domicile ;
- Apporter une expertise juridique notamment pour les dossiers complexes, ainsi qu'une expertise financière et fiscale ;
- Apporter assistance et conseil pour l'évaluation et l'évolution ou le repositionnement du dispositif.

L'opérateur retenu pour le suivi-animation de l'OPAH-RU est la SAEM Var Aménagement Développement. Les missions réalisées par l'opérateur devront répondre également aux attentes de l'Anah conformément à la réglementation en vigueur : des compétences fiscales, juridiques, sociales et techniques dont thermiques seront exigées.

En matière technique, l'opérateur dispose des compétences pour réaliser :

- le rapport d'évaluation de la dégradation de l'habitat,
- le rapport d'évaluation de l'insalubrité de l'habitation,
- le rapport de visite sous la forme prévue par la CAF,
- le rapport d'ergothérapeute et éventuellement le diagnostic autonomie,
- l'évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement,
- l'évaluation sociale des ménages,
- l'expertise juridique pour les dossiers complexes,
- le diagnostic multicritères répondant aux exigences de l'Anah pour l'éligibilité à une aide au syndicat des copropriétaires.

6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

(FART), dans le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au dit fonds et stipulées dans les fiches #16 et #18 de l'annexe à l'instruction de l'Anah du 04 juin 2013 « Fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme « Habiter Mieux » en 2013 » ainsi que celles de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018.

Pour les dossiers d'aide au syndicat des copropriétés déposées au titre de la lutte contre l'habitat indigne, l'accompagnement comprend la réalisation d'un diagnostic complet, l'élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux conformément à l'instruction du 10 avril 2018 ci-dessus mentionnée.

Pour les dossiers d'aide au syndicat des copropriétés au titre de la lutte contre la précarité énergétique, copropriétés dites « fragiles », l'accompagnement devra comprendre les missions répertoriées dans l'instruction de l'Anah du 18 janvier 2017 relative à la rénovation des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et figurant dans la délibération n°2017-35 du Conseil d'Administration de l'Anah du 29 novembre 2017.

Pour les dossiers de propriétaires bailleurs, l'accompagnement porte également sur la mise en œuvre de la convention signée entre l'Anah et Action Logement.

De plus, dans le cas où le service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

❖ Mission Communication :

L'opérateur participera à une mission d'appui à la réalisation du plan de communication déployé par la Métropole TPM en y intégrant les aides des partenaires signataires de l'OPAH-RU « Toulon, Renouvellement Urbain ».

L'opérateur réalisera les actions suivantes :

- Animation des réunions d'information mises en œuvre dans la commune de Toulon à destination du grand public et des propriétaires ciblés afin de les informer des aides et des financements proposés par les partenaires signataires de l'OPAH-RU « Toulon renouvellement urbain » ;
- Création des supports techniques nécessaires pour l'animation de réunions publiques d'information avec intégration des logos de signataires de cette OPAH-RU « Toulon renouvellement urbain » ;
- Identification des propriétaires les plus disposés à participer à une opération de communication valorisant les travaux menés (relais auprès des PO/PB et des locataires concernés).
- Information la plus large possible des propriétaires privés, par l'établissement de plaquettes, sensibilisation du réseau de professionnels (agences, notaire, banques...).

Le plan de communication de l'OPAH RU est porté par la Métropole TPM pour la communication institutionnelle et par l'équipe opérationnelle qui relaye sur le terrain la communication auprès des propriétaires, des syndics, des entreprises et maîtres d'œuvre.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Par ailleurs, l'information doit être effectuée sur toute la durée de l'OPAH-RU et ne pas se limiter à une information des partenaires et propriétaires à un instant T.

❖ Mission repérage :

L'équipe opérationnelle devra adopter une attitude proactive en allant au-devant des publics cibles. En lien avec les acteurs internes et externes ressources, l'équipe devra organiser et conduire une démarche prospective pour rechercher les ménages et logements nécessitant des travaux de réhabilitation relevant du programme. Cela passe par une mobilisation soutenue des réseaux professionnels sur le repérage des ménages et une veille active.

Il s'agira de rencontrer et mobiliser sur le dispositif les professionnels et les associations qui interviennent en direction ou au contact des propriétaires prioritairement pour les logements situés au sein de ce périmètre ciblé par la commune.

Dans le cadre de la réalisation des objectifs concernant les copropriétés, il est demandé à l'opérateur d'identifier celles qui pourraient relever du dispositif (Programme Habiter Mieux Copropriétés), en complément de celles déjà repérées lors de l'étude.

Dans le cadre de la mission de repérage, l'équipe de suivi-animation :

- Effectuera toute visite du logement à la demande de la collectivité locale maitre d'ouvrage ;
- Établira la classification du logement (non décence, habitat indigne ou habitat très dégradé, précarité énergétique, autonomie, etc....) et le rapport de visite ad 'hoc conforme aux exigences des partenaires concernés ;
- Transmettra copie du rapport de visite à la collectivité locale maître d'ouvrage, au chargé de mission habitat indigne et le cas échéant aux prestataires en charge du versement des allocations logement.

L'opérateur sera destinataire de l'ensemble des signalements de ménages modestes issus des actions de repérage menées sur le centre-ville de Toulon.

En outre, une démarche de diagnostic et de repérage sur site permettra une meilleure évaluation technique, thermique et une hiérarchisation des besoins de travaux et d'accompagnement nécessaire. L'opérateur développera auprès des propriétaires bailleurs et agences immobilières une information spécifique en matière de conventionnement sans travaux.

❖ Mission animation

- Le périmètre d'animation

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain « Toulon renouvellement urbain » portera sur l'ensemble du parc de logements privés du périmètre opérationnel conformément à l'article 1.2 de la présente convention.

Le maître d'ouvrage entend prioriser la réalisation des objectifs définis dans la convention ANAH au sein de ce périmètre.

- Description des missions d'animation

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Mission d'animation pour la réalisation de travaux

Cette démarche de conseil et d'accompagnement totalement gratuite en direction des propriétaires est mise en place pour les aider dans leur prise de décision. Cet accompagnement pourra être, en fonction des situations, technique, juridique, financier et/ou social.

Cette mission comprend :

- **Une démarche d'ingénierie technique**
  Au préalable l'opérateur effectuera une visite et un état des lieux au terme duquel il réalisera un diagnostic. Le diagnostic doit intégrer suivants les situations rencontrées : l'usage du logement (consommation conventionnelle) et, en cas d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage en fonction des conditions d'usage constatées du logement, le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat (logement occupé) et une grille de dégradation lorsque le logement est vacant. Puis, il formulera des préconisations et effectuera un chiffrage sommaire des travaux et un accompagnement à la réalisation de ces travaux. Il établira une proposition de programme avec hiérarchisation et priorisation, selon plusieurs scénarii au besoin, en intégrant les coûts et les financements mobilisables (y compris les aides fiscales). Cette prestation devra prendre en compte l'ensemble des contraintes techniques et réglementaires en lien avec les possibilités de financement publics ou privés accessibles au ménage et les caractéristiques sociales de l'occupation. Il établira les évaluations énergétiques projetées après travaux (consommation de gains) selon les cas et élaborera la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel. Il assurera la coordination des demandes de cofinancement et le cadrage du calendrier des travaux. Il orientera vers la plateforme PLRE pour la recherche d'entreprises et aidera à l'obtention et à l'analyse des devis de travaux : le cas échant, aide à la passation de contrats de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et les entrepreneurs. Il accompagnera le demandeur dans le suivi de l'opération (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés éventuelles (par difficultés éventuelles, il est entendu, à titre d'exemple, l'assistance en cas d'aléas de chantier, de difficulté liée à la préparation du chantier, de défaillance d'entreprise, de retard du chantier entrainant une extension du délai de validité de la notification de subvention ANAH…). En cas de conventionnement du logement, il informera et conseillera le propriétaire quant aux engagements de location spécifiques. Il actualisera la fiche de synthèse à la fin du projet.
  Il réalisera un diagnostic autonomie avec recours éventuel à un ergothérapeute.
  Il réalisera un diagnostic complet de copropriété en cas de travaux sur les copropriétés et dressera le bilan énergétique de la copropriété.
  Il accompagnera le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé de demande auprès de l'ANAH et dans ses démarches en ligne.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- **Une démarche juridique**

  L'opérateur devra également informer les propriétaires de la réglementation en vigueur concernant les travaux : en particulier concernant le Plan Local d'Urbanisme et les procédures à suivre pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ; le cas échéant les étapes de validation nécessaire par le Service Départemental Architecture et Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) ainsi que par la DRAC.

- **Un accompagnement sanitaire et social des occupants**

  Les missions de l'opérateur visent l'information et la sensibilisation des ménages au mode d'occupation du logement, la prévention sanitaire et éducative.

  Elles concernent l'information et les conseils techniques (notamment dans le domaine de la consommation énergétique), l'action éducative sur l'entretien et l'usage d'un logement et de ses équipements, ainsi que sur les aspects relatifs à la santé (aération, contrôle des appareils de chauffage monoxyde de carbone, peintures dégradées, plomb, moisissure...), les économies d'eau, d'énergie, l'orientation vers les services sociaux du département ou de la commune.

  Les salariés d'une entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus pourront être orientés vers Action Logement.

- **Une démarche financière pour le montage des dossiers**

  L'opérateur devra réaliser des estimations, apporter tous conseils financiers et fiscaux utiles à la prise de décision et accompagner les ménages dans la mobilisation des meilleurs financements possibles pour leur projet (fiscalité, ANAH, Conseils Départemental et Régional, MTPM, CAF, Ville de Toulon).

  L'opérateur devra :

  - Informer les propriétaires sur les dispositifs d'aides et les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi, le déroulement des procédures d'instruction et d'attribution ; MTPM dans la cadre de son règlement financier propose un dispositif spécifique de prêts bonifiés liés aux travaux pour les propriétaires occupants primo accédants et les bailleurs pratiquant du Logement Conventionné Social et Très Social. À cet égard, l'opérateur devra assurer l'information sur ce dispositif et apprécier son adéquation avec le projet porté. Il orientera le cas échéant, le propriétaire vers le réseau bancaire afférent ;
  - Aider au montage et au dépôt des dossiers de demande de subvention ou de prêt ; aide au montage et au dépôt des demandes de paiements (avances, acompte, soldes...) ;
  - Constituer et suivre les éventuels dossiers de préfinancements (transmission des notifications de subvention, demandes de paiement des entreprises, copie des demandes de versements d'acomptes et de soldes de subventions...) ;
  - Aider à la sécurisation des montages juridiques et financiers des projets présentés par les propriétaires, aux établissements de crédits en complément de leur demande de subvention (rôle d'interface entre les porteurs de projets et les établissements de crédits concernés).
  - Permettre la valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie générés sur le projet de travaux

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Suivre dans le temps des dossiers d'aides financières de toute nature (subventions, financements complémentaires) du premier contact jusqu'à l'achèvement des travaux et au versement de la subvention
- En copropriété, il effectuera le diagnostic complet de la copropriété ainsi que son bilan énergétique avec proposition éventuelle d'un scénario de mixage des aides.

Par ailleurs, il est demandé à l'opérateur d'apporter son expertise pour mobiliser des outils complémentaires et mettre en œuvre des dispositifs financiers spécifiques :

- Mobilisation d'autres systèmes d'aides (prêts ou subventions) tels que FSH, prêts sociaux, service ingénierie financière, CIL PASS Assistance, prêts travaux, VISALE, Avance LOCA-PASS et toute aide en vigueur adaptée d'Action Logement, caisses de retraite, prêts CAF, APL, Allocation logement, SACICAP, etc.
- Mise en œuvre de dispositifs de garanties liées à la location :
  - Proposés par Action Logement : VISALE, Aides LOCA-PASS
  - Intermédiation locative,
  - De droit commun : FSL, SOLIBAIL

Mission de suivi opérationnel et administratif du dossier déposé auprès des partenaires financiers dont l'ANAH.

L'opérateur assurera le suivi des paiements des entreprises, du versement des subventions et du respect des engagements des bénéficiaires de subventions.

L'opérateur attestera de la bonne réalisation des travaux et de leur conformité par rapport au projet et de leur parfait achèvement.

Des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'ANAH facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.

L'opérateur suivra dans le temps les dossiers d'aides financières de toute nature (subventions, financements complémentaires) du premier contact jusqu'à l'achèvement des travaux et au versement de la subvention.

Pour les dossiers initiés pendant la durée de l'opération, il assistera le ménage dans sa demande de déblocage des subventions jusqu'à douze mois après la clôture de l'OPAH-RU.

Mission de coordination

La réussite de ce dispositif repose sur une collaboration impérative et constante entre les différents acteurs participants à son déploiement. Pour cela, l'opérateur devra :

- Organiser des contacts réguliers avec les référents communaux et les services communaux compétents dans le domaine de l'insalubrité et de la sécurité publique pour les bâtiments dégradés. Il s'assurera de la transmission de l'ensemble des procédures menées en termes de pouvoirs de police du Maire auprès des services compétents et du chargé de mission « lutte contre l'Habitat Indigne » de la DDTM :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Organiser de manière régulière des réunions de travail avec le service habitat de la Ville de Toulon afin de l'informer des projets envisagés et du suivi des dossiers en cours de montage ou de réalisation :
- Participer et animer les comités de pilotage.

L'opérateur devra maintenir des relations actives avec l'ensemble des partenaires pendant la durée de l'opération et faire des propositions pour optimiser ces partenariats, en particulier avec les acteurs de terrain.

Mission d'animation en faveur du conventionnement sans travaux

La mission de l'opérateur portera également sur la promotion du dispositif du conventionnement sans travaux auprès des propriétaires et des acteurs immobiliers. Il intègrera notamment l'objectif retenu par MTPM favorisant le conventionnement du logement en social (LCS) ainsi que le financement sous conditions pour des travaux d'entretien que le propriétaire devra faire exécuter auprès des entreprises et de l'artisanat local.

L'opérateur assurera dans ce cadre les démarches suivantes :

- La vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence, quelque soit le type de conventionnement sans travaux souhaité initialement par le propriétaire.
- La vérification du DPE conditionnant les aides
- Les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire
- Les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec Action Logement et les organismes d'intermédiation locative
- L'élaboration de la convention avec l'ANAH
- L'élaboration du projet de bail
- La constitution du dossier de demandes de prime (IML) auprès de l'ANAH

Mission d'accompagnement aux copropriétés

L'opérateur doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

Compte tenu de l'enjeu que représente le parc collectif sur le territoire, l'opérateur aura en charge la sensibilisation, l'information et le conseil permettant d'accompagner aux mieux les copropriétés dans leur projet de rénovation parce que :

1) La copropriété est un maître d'ouvrage complexe, il est composé de multiples éléments dont chacun a des besoins spécifiques et devra participer à la définition d'un besoin commun
2) La copropriété est un maître d'ouvrage sans connaissances particulières des projets de rénovation énergétique (a priori)
3) Les opérations sont longues et complexes, avec leurs aspects énergétiques, mais aussi leurs contraintes financières et sociales
4) Enfin, il faut en permanence assurer un rôle de médiation, avec les maîtres d'œuvre, les entreprises et le syndic.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Cette mission d'accompagnement est donc fondamentale. Elle sera assurée par un opérateur spécialisé dans la réglementation de la copropriété et en ingénierie financière/accompagnement social.

Pour les copropriétés ne relevant pas de ce dispositif, cette mission d'assistance prendra la forme suivante :

Après la phase de repérage et de sensibilisation et selon la volonté du syndicat de copropriétaires d'engager ou non des travaux, l'opérateur mettra à disposition de la copropriété une ingénierie sociale, technique et financière :

- En phase d'étude :
  En fonction de l'attente exprimée du syndicat des copropriétaires à se lancer dans un programme de rénovation, l'opérateur aidera à la réalisation d'un diagnostic technique comprenant un DPE détaillé, voire un audit global partagé. L'opérateur aura en charge d'accompagner la copropriété dans le choix d'un maître d'œuvre, le cas échéant. Il aidera à la construction de scenarii dans le cadre d'un programme de travaux et des maquettes financières nécessaires. Son rôle d'animateur consistera alors à guider la copropriété dans le choix du programme de travaux.

  Sur cette base et du calcul de la quote-part relevant de chaque copropriétaire, l'opérateur devra :
  - Pour les copropriétaires relevant des plafonds de ressources de l'ANAH, mener l'ensemble des missions dévolues dans le cadre de l'OPAH-RU
  - Pour les autres copropriétaires, les orienter vers des organismes types Action logement qui établiront les simulations financières idoines.

Après le vote des travaux, l'opérateur pourra aider à la rédaction du dossier de consultation des entreprises ou le cas échéant porter son regard critique et faire part des corrections d'aménagement nécessaires sur le dossier remis par le maître d'œuvre.

- En phase opérationnelle : Autant que de besoin, pendant toute la durée du chantier, l'opérateur pourra apporter ses conseils techniques mais en aucun cas, engager sa responsabilité ou celle de la collectivité lors du déroulement du chantier et de la réception des travaux.

A tout moment, outre sa disponibilité (réunions en soirée), l'opérateur devra jouer un rôle de facilitateur entre les différents intervenants (maitrise d'œuvre / entreprises / bureaux d'études et les copropriétaires (conseil syndical/syndic/copropriétaires particuliers)).

Pour les copropriétés repérées et relevant du Programme « Habiter Mieux Copropriétés » au nombre de 115 et représentant 690 lots, cette mission d'assistance comprendra à minima :

- Phase d'accompagnement technique
  - ✓ Accompagnement et conseil du syndicat des copropriétaires dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent avec la maitrise d'œuvre le cas échéant,
  - ✓ Accompagnement du syndicat des copropriétaires au suivi des travaux

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

- Phase d'accompagnement social
  - ✓ Établissement d'une enquête sociale permettant une analyse socio-économique de la copropriété.

    Cette enquête doit permettre de :

    1) Connaitre la situation financière des occupants et les difficultés sociales éventuelles :
       - o Composition des ménages
       - o Ressources des occupants (propriétaires et locataires) au regard des plafonds PO modeste et très modeste permettant notamment d'identifier l'éligibilité des PO à des aides individuelles,
       - o Existence de situation de dettes des copropriétaires
    2) Connaitre les conditions d'occupation
       - o Présence de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées, familles monoparentales...)
       - o Identification de difficultés d'occupation (sur-occupation, problèmes sanitaires ou d'inconfort, squat...)
       - o Évaluation des besoins d'accompagnement social.

    Le rapport d'enquête social devra mentionner clairement, le nombre de réponses à l'enquête, le nombre de logements occupés par des ménages modestes et le nombre de logements occupés par des ménages très modestes.

    L'enquête sociale doit permettre d'obtenir des réponses pour au moins 50% des occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) afin d'identifier les ménages en situation de « précarité énergétique » et les ménages en situation de « grande précarité énergétique ».

  - ✓ Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers.

- Phase d'accompagnement financier
  - ✓ Accompagnement de la copropriété au montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement...) et à l'obtention des financements complémentaires (établissement de la fiche « État de la copropriété »),
  - ✓ Accompagnement du syndicat des copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

❖ Mission de suivi et d'évaluation

L'opérateur aura en charge la création et l'enrichissement d'une base de données à l'immeuble en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU.

Afin de mesurer l'impact des actions menées dans le cadre de cette animation et de procéder à une évaluation en continu, il appartiendra à l'opérateur d'élaborer des documents de suivi quantitatifs et qualitatifs et des documents de gestion administratifs et financiers.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Au travers de ces documents, l'opérateur alertera le maître d'ouvrage sur l'existence éventuelle de problématiques et de blocages repérés en cours d'opération et recherchera avec ce dernier et l'ensemble des partenaires des solutions adaptées.

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

Une réunion par mois sera organisée avec le service Habitat et l'opérateur sera présent à la réunion trimestrielle de suivi opérationnel de l'OPAH-RU en présence de la commune.

6.3 Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

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

Indicateurs de fonctionnement du dispositif

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Liste des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs orientés vers les signataires de cette OPAH-RU « Toulon, renouvellement urbain»
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boitage…

Effet sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalement CAF, etc.) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non
- Nombre de ménage accompagnés et caractéristiques de ces ménages
- Nombre de procédures insalubrité et péril engagées…

Effet sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages…

Effet immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles…

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Indicateurs économiques et financiers

- Cout de réhabilitation au m² ;
- Volume des travaux (engagés/réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaire généré par les travaux réalisés

Effet démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Typologie des ménages arrivants sur le périmètre opérationnel

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentés lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

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

6.3.2 Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel de l'opération sera réalisé et présenté par l'équipe de suivi-animation en comité de pilotage. Tous les signataires de la présente convention seront destinataires de ces documents.

Ces bilans reprendront les indicateurs de suivi précédemment listés et feront notamment état des :

- Résultats par rapport aux objectifs fixés dans la convention, afin notamment de déterminer l'impact de l'opération sur le territoire concerné ;
- Actions menées sur les différentes thématiques prioritaires (lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique, réseau partenarial mis en place, actions d'accompagnement social, technique...)
- Difficultés rencontrées et mesures proposées.

Le bilan final sous forme de rapport devra être réalisé et présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financière, administratives) lors de l'animation sur ces différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

acteurs de l'habitat ; coordination du projet et de acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maitrise des couts ; 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 devra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

L'opérateur devra diffuser des documents « support » arrêtés avec le maître d'ouvrage préalablement à chaque réunion du comité de pilotage ou du comité de suivi (10 jours avant). Après chaque réunion, un compte rendu accompagné du bilan formalisé définitif sera réalisé (10 jours après la réunion).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Chapitre VI – Communication

Article 7 – Communication

Les actions de communication à travailler conjointement entre MTPM, la commune de Toulon et l'opérateur sont précisées ci-dessus dans les missions dévolues à l'opérateur relatives aux missions de communication et de mobilisation des réseaux.

En tout état de cause, MTPM, les signataires de la présente convention et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre une charte graphique.

Le maitre 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 de tous les signataires de l'OPAH-RU « Toulon, renouvellement urbain » sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur cette OPAH-RU.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, la participation financière de l'ANAH. Ces dispositifs de communication s'appliquent également à tous les signataires de cette OPAH-RU « Toulon, renouvellement urbain » à leur demande.

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

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 (et de ses partenaires) ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

Tous les documents de communication devront être validés par les signataires de cette OPAH-RU Toulon, renouvellement urbain ». D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés en partenariat avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc... et validera les informations portées sur l'ANAH.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

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

Par ailleurs dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux même des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaitre à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à leur disposition libre de droits.

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

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

De même, la demande des autres signataires de la présente convention se décline comme suit :

- Mention des signataires obligatoire dans le respect de leur charte graphique ;
- Logo des signataires sur tout support de communication ;
- Précision de l'origine des subventions allouées par les signataires sur tous les supports ;
- Mention « travaux réalisés avec l'aide de » tous les signataires sur les supports d'intervention des chantiers ;
- Collaboration étroite avec la délégation locale lors de réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- Réalisation avec la délégation locale de tous les supports de communication ;
- Diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par les signataires à destination du public ;
- Réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation de reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet ;
- Invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Chapitre VIII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années pleines à compter de la date de la signature. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH du 25/03/19 au 24/03/24

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – 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.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Fait en 6 exemplaires

A Toulon, le 25 MARS 2019

Pour l'État et pour l'Anah
Le Préfet du département du Var
Délégué local de l'Anah

Jean-Luc VIDELAINE

Le Président de Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Hubert FALCO

Le Délégué Régional d'Action Logement, Région PACA et Corse

Philippe SAGNES

Le Président de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Renaud MUSELIER

Le Maire de Toulon
ou son représentant

ANNEXES

Annexe 1 - Dispositif MTPM

Annexe 2 - Dispositif Conseil régional

Annexe 3 - Périmètre de l'opération

Annexe 4 - Liste des voies du périmètre

Annexe 5 - Tableau de suivi des objectifs et des indicateurs de la convention

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT « TOULON RENOUVELLEMENT URBAIN »

2019-2024

VILLE DE TOULON

CONVENTION D'OPERATION

ANNEXES

Agence nationale de l'habitat Anah

RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

ActionLogement

HABITER MIEUX

TOULON PORT DU LEVANT

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Table des matières

CONVENTION D'OPERATION 1

ANNEXE 1 : DISPOSITIF DE SUBVENTION METROPOLE TOULON MEDITERRANEE : 3

Fiche 1 : Développement du logement social - familles 30

Fiche 2 : Développement du logement social spécifique 38

Fiche 3 : Amélioration du parc immobilier bâti privé (OPAH-RU – PIG) 44

Fiche 4 : Labels Logement Service Plus (UFR / PMR) pour le parc public et le parc privé conventionné ..... - 60 -

ANNEXE 2 : DISPOSITIF DU CONSEIL REGIONAL ..... - 61 -

ANNEXE 3 : PERIMETRE DE L'OPERATION ..... - 63 -

ANNEXE 4 : LISTE DES VOIES DU PERIMETRE ..... - 64 -

ANNEXE 5 : TABLEAUX DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION ..... - 68 -

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ANNEXE 1 : DISPOSITIF DE SUBVENTION METROPOLE TOULON MEDITERRANEE :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



FONDS D'AIDE A L'HABITAT

REGLEMENT DES FINANCEMENTS ACCORDES PAR LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE DANS LE CADRE DE SA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ANNEXES – Convention de financement de l'OPAH-RU 2019-2024 – Ville de TOULON

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

SOMMAIRE

AVANT PROPOS

ARTICLE 1 : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX REGISSANT LE FINANCEMENT

ARTICLE 2 : LES PRINCIPES SPECIFIQUES REGISSANT LE FINANCEMENT

ARTICLE 3 : DROIT DE RESERVATION – DROIT DE PRIORITE

ARTICLE 4 : OPERATIONS NON ELIGIBLES

ARTICLE 5 : MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

ARTICLE 6 : COMPOSITION ET COMPETENCES DES COMMISSIONS

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DEPOT DU DOSSIER ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

ARTICLE 8 : DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

ARTICLE 9 : FICHES DE FINANCEMENT PAR CHAMP D'APPLICATION

FICHE 1 : DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL – FAMILLES

FICHE 2 : DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL SPECIFIQUE

FICHE 3 : AMELIORATION DU PARC IMMOBILIER PRIVE BATI PRIVE (OPAH – PIG)

FICHE 4 : LABELS LOGEMENT SERVICE PLUS (UFR/PMR) POUR LE PARC PUBLIC ET LE PARC PRIVE CONVENTIONNE

ANNEXES

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Avant-Propos

L'ensemble des aides financières de la Métropole en matière d'habitat est rassemblé au sein du présent règlement dénommé : Fonds d'Aide à l'Habitat.

Cette réforme intervient pour prendre en compte l'évolution de la production de logement social et le déploiement d'une nouvelle stratégie d'intervention en direction du parc privé ainsi que la prise obligatoire de la compétence « des Opérations Programmées de l'Habitat » et de la garantie d'emprunt dans le cadre de la création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Ce règlement se décline au sein de neuf articles.

Le présent règlement ne s'applique pas pour le financement des opérations de Rénovation Urbaine.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ARTICLE 1 : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX REGISSANT LE FINANCEMENT

A/ Les catégories de logement éligibles

1. Catégories de logement social

1. Les logements sociaux familles et spécifiques financés en PLUS (Prêt locatif à usage social).
2. Les logements sociaux familles et spécifiques financés en PLAI (Prêt locatif aide d'insertion).
3. Les logements sociaux spécifiques réalisés en PLS (Prêt locatif social).

D'une manière générale, les logements sociaux financés par Métropole doivent être pris en compte dans l'inventaire du logement social au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
De manière non exhaustive sont considérés comme logements sociaux spécifiques « tous les logements sociaux étudiants bénéficiant d'un agrément Etat, tous les logements pour personnes âgées bénéficiant d'un agrément Etat, tous les logements réalisés au titre de l'hébergement social de moyenne et de longue durée et bénéficiant d'un agrément Etat » (Code de la Construction et de l'Habitation).

2. Catégories de logement privé dans les dispositifs opérationnels

Afin de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en logement sur son territoire, la Métropole Toulon Provence Méditerranée souhaite aider au maintien d'un parc privé de logements, en bon état, à loyer maîtrisé, économe en consommation énergétique et adapté au vieillissement et au handicap.
Les dossiers sont adressés à TPM par les équipes d'animation référentes.

Les interventions en réhabilitation portent :

- soit sur l'ensemble du bâtiment (parties communes incluses) ;
- soit uniquement sur les parties privatives. Dans ce cas, les subventions seront accordées après avis technique de l'équipe d'animation attestant du bon état des parties communes (les parties communes doivent être en bon état et en conformité avec la règlementation en vigueur et ne pas relever des pouvoirs de police du Maire (hygiène-insalubrité et immeubles menaçant ruine) ni de la législation concernant les équipements des immeubles collectifs.

2.1 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

Sur les périmètres opérationnels définis au sein des conventions d'OPAH, TPM cofinance les travaux réalisés dans les logements et parties communes des immeubles appartenant à des propriétaires privés bailleurs et des propriétaires occupants soumis ou pas aux plafonds de ressources de l'ANAH.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Ces logements rénovés sont destinés exclusivement après travaux à être occupés à titre de résidence principale et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une location touristique temporaire ou saisonnière sous peine de remboursement des subventionsoctroyées.
Le financement accordé par la Métropole portera sur les grandes thématiques suivantes :

- Organisation des copropriétés
- Renforcement de la qualité des travaux
- Performance énergétique deslogements
- Adaptation du logement au handicap et au vieillissement
- Renforcement de l'occupation des centres anciens
- Amélioration de la sécurité des immeubles
- Réalisation de travaux à l'intérieur des logements
- Réalisation de travaux sur parties communes.

Les travaux subventionnables sont ceux définis par le règlement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et par le présent règlement.

Dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat déployées, les subventions sont octroyées indépendamment ou en complément des subventions de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Les interventions en réhabilitation portent :

- soit sur l'ensemble du bâtiment (parties privatives et parties communes) ;
- soit uniquement sur les parties privatives. Dans ce cas, les subventions seront accordées après avis technique de l'équipe d'animation attestant du bon état des parties communes. Les parties communes doivent être en bon état et en conformité avec la règlementation en vigueur et ne pas relever des pouvoirs de police du Maire (hygiène-insalubrité et immeubles menaçant ruine) ni de la législation concernant les équipements des immeublescollectifs.
- soit sur les parties communes seules.

2.2 Programme d'Intérêt Général Amélioration de l'Habitat 2017-2021 dénommé « Habiter – Rénover » pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs

TPM aide techniquement, administrativement et financièrement les propriétaires privés bailleurs et les propriétaires occupants modestes et très modestes (soumis aux plafonds de ressources de l'ANAH) à réaliser des travaux dans leurs logements sur le territoire de l'ensemble des communs membres de la Métropole à l'exclusion des périmètres en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Les objectifs du Programme d'Intérêt Général (PIG) portent sur :

- la production de logements à loyers maitrisés (social, très social),
- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la promotion du conventionnement sans travaux
- la résorption de la vacance,
- l'amélioration des logements des propriétaires occupants,
- l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap,
- l'accompagnement de copropriétés pour la réalisation du diagnostic global.

Ces logements rénovés sont destinés exclusivement après travaux à être occupés à titre de résidence principale et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une location touristique temporaire ou saisonnière sous peine de remboursement des subventions octroyées.

Les travaux subventionnables sont ceux définis par le règlement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Les interventions en réhabilitation portent :

- soit sur l'ensemble du bâtiment (parties privatives et parties communes) ;
- soit uniquement sur les parties privatives. Dans ce cas, les subventions seront accordées après avis technique de l'équipe d'animation attestant du bon état des parties communes. Les parties communes doivent être en bon état et en conformité avec la règlementation en vigueur et ne pas relever des pouvoirs de police du Maire (hygiène-insalubrité et immeubles menaçant ruine) ni de la législation concernant les équipements des immeubles collectifs.

3. Les caractéristiques des logements

3.1 La répartition de la typologie

Pour l'ensemble des opérations de construction de logement famille sur le territoire de la Métropole (y compris en vente en l'état futur d'achèvement, VEFA), la répartition de la typologie se ventile de la manière suivante :

T1 bis dans la limite de 50 logements par an	4% [1]
T2	38%
T3	35 %
T4	18 %
T5	5 %

[1] En l'absence de production de T1 bis, le nombre de T2 à produire sera majorée à 40%.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement à titre expérimental, il a été acté la possibilité de produire 50 logements de type T1 bis par an. Ces logements seront fléchés pour l'attribution et une évaluation sera réalisée deux ans après les premières mises en service.

3.2 La surface minimale des logements :

- Pour le logement social neuf famille ou spécifique :

Les superficies devront être respectées avec une marge d'appréciation de 5%.

- T1 : 30 m²
- T1 bis : 35 m²
- T2:46m²
- T3:60m²
- T4:73m²
- T5:88m²

- Pour le logement social en acquisition amélioration :

Les surfaces devront tendre à respecter la surface minimale définie par le présent règlement ci-dessus avec une marge d'appréciation de 15%.

La commission d'octroi des aides liées à l'Habitat et à la labellisation du logement adapté pourra refuser de financer un ou plusieurs logements d'une même opération en raison du non-respect de la répartition de la typologie ou en raison de la surface des logements.

B/ La clause d'insertion sociale dans le cadre des opérations de logement social

L'aide financière de TPM sera conditionnée par la prise en compte de l'insertion sociale des habitants du territoire durablement exclus du marché du travail, ou qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans l'emploi dans les opérations concernées (clauses d'insertion dans les marchés, chantiers d'insertion, etc...).
Cette condition s'appliquera aux bailleurs en cas de maîtrise d'ouvrage ou de maitrise d'ouvrage déléguée pour toute opération de construction neuve et d'acquisition amélioration de logement famille.

Dans le cadre de tout marché, le recours aux clauses d'insertion sociale devra obligatoirement se faire par l'intermédiaire du facilitateur présent sur le territoire.

En matière de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), et lorsque cela sera possible, lors de la rédaction du contrat de réservation, le bailleur devra mentionner la clause d'insertion sociale.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Le facilitateur assure un rôle de guichet unique pour la gestion des clauses d'insertion en direction des maîtres d'ouvrage, des entreprises et des acteurs de l'emploi et de l'insertion.

Son offre de service en direction des maîtres d'ouvrage consiste notamment à :

- Repérer les opérationsadaptées,
- Déterminer la hauteur de l'engagement lorsque celui-ci est possible,
- Assister dans la rédaction du dossier d'appel d'offres,
- Suivre et évaluer l'action de promotion de l'insertion et de l'emploi.

Les marchés ou contrats favorisant l'innovation sociale (achat de prestation d'insertion sociale ou marchés réservés) seront examinés favorablement par TPM.

C/ L'agrément de l'Etat

1. pour les opérations de logement social

La Métropole Toulon Provence Méditerranée finance exclusivement les opérations ayant reçu un agrément des services de l'Etat et pour lequel un dossier déclaré complet par le service Habitat est déposé au plus tard dans les deux ans suivant la date d'agrément. Le service Habitat de TPM attestera par un courrier auprès de l'opérateur de la complétude du dossier dans les deux années suivant la date d'agrément.
Tout dossier incomplet, passé ce délai, ne sera pas financé.
Le montant de l'aide de TPM est garanti à l'opérateur durant une période de deux ans à compter de la date de l'agrément sur la base de la délibération en vigueur du FAH.

2. pour les logements privés

Pour les dossiers d'OPAH relevant d'un agrément de l'ANAH, le dépôt du dossier devra intervenir, au plus tard, dans l'année suivant l'obtention de l'agrément de l'ANAH. Passé ce délai, le dossier ne sera plus recevable.

Dans le cadre du Programme d'intérêt Général « Habiter Rénover », la Métropole Toulon Provence Méditerranée finance exclusivement les projets d'amélioration de logements privés ayant reçu un agrément de l'ANAH.
Le dépôt du dossier devra intervenir, au plus tard, dans l'année suivant l'obtention de l'agrément de l'ANAH. Passé ce délai, le dossier ne sera plus recevable.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ARTICLE 2 : LES PRINCIPES SPECIFIQUES REGISSANT LE FINANCEMENT

A/ Condition préalable à l'instruction du dossier et au financement

Pour le logement social public : pour toute instruction et obtention de financement, le bailleur devra déposer son dossier complet auprès du service Habitat dans le délai fixé par le présent règlement.
Cette instruction financière peut faire l'objet d'une présentation, dans le cadre du comité technique de suivi du PLH (cf. article 6 - A), réunissant les principaux partenaires du logement social, et permettant à l'ensemble des cofinanceurs d'appréhender la faisabilité financière et technique de l'opération.

Pour le logement conventionné privé : Pour toute instruction et obtention de financement le propriétaire bailleur privé ainsi que le propriétaire occupant ou le syndic de copropriété devra déposer son dossier complet, dans le délai fixé par le présent règlement, auprès du service Habitat de la Métropole par l'intermédiaire de l'équipe d'animation dédiée.

B/ La démarche « Logement Service Plus »

Face au phénomène de vieillissement de la population impactant l'ensemble du territoire et le besoin d'autonomie dans des logements adaptés pour les personnes handicapées, TPM accompagne la production de l'offre de logements adaptés.
Depuis le lancement de la démarche en 2012 « Logement Service Plus », le bilan est satisfaisant (près de la moitié de l'objectif de production a été atteint), les efforts de production sont donc poursuivis au titre d'une politique de droit commun. L'objectif porté est d'adapter à terme au moins 1.4 % du parc social présent et à venir.
Aujourd'hui, la Métropole élargie aujourd'hui son champ d'intervention et vient accompagner la production
de logement de qualité pour les personnes en perte d'autonomie. Ce label ouvre droit à un accompagnement financier spécifique de la Métropole dans le cadre du développement de l'offre de logement social en production neuve et en demande ponctuelle mais aussi dans le cadre de la réhabilitation d'ensemble d'un groupe social.

La Métropole et les communes prendront prioritairement en réservation l'ensemble des logements adaptés en UFR et PMR financés ; TPM et les communes assurant ainsi la dévolution du logement adapté au public concerné.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

1/ Logement Service Plus pour la construction neuve de logement sociaux

Le label « Logement Service Plus » a été construit dans le cadre d'une meilleure prise en compte de ces problématiques. Il permet d'identifier deux types de logements en fonction du niveau d'adaptation atteint:

- **Label Service Plus TPM PMR** : des logements à destination de personnes souffrants de maladies affectant la mobilité et les personnes vieillissantes. Ces logements relèveront donc des typologies T1 bis, T2 et T3 maximum et devront bénéficier d'un ensoleillement minimum et d'une vue.

- **Label Service Plus TPM UFR** : des logements à destination de personnes en fauteuil roulant. Le label sera développé sur toutes les typologies, à compter du T2. Ils devront bénéficier d'un ensoleillement minimum et d'une vue.

2/ Logement Service Plus pour la réhabilitation et la demande ponctuelle

La pratique de cet exercice montre qu'en l'état ce label peine à s'inscrire dans des opérations d'amélioration de logements existants. Aussi, le service habitat propose certaines adaptations devant permettre la production de logements adaptés **uniquement de type PMR (logement famille / logements foyers)** dans le cadre de :

Type de demande		Types de travaux	Financement
Demande ponctuelle (logement famille)	demandes formulées par les locataires auprès de leurs bailleurs, voire d'opérations plus globales de réhabilitation	Les travaux ne doivent porter que sur le logement avec en point obligatoire le traitement de la salle de bains et des WC.	Forfait de 1000 euros/logement
Opération globale de réhabilitation (logement famille + foyer-logement)	Demandes formulées par le bailleur auprès de TPM	Les travaux doivent porter sur les parties communes et les logements. Dans le cadre de la demande de financement, le bailleur devra justifier d'un diagnostic social d'occupation identifiant le nombre de personnes âgées nécessitant les adaptations ou mutations, ainsi que la liste des travaux visés.	Forfait de 1 500 euros/logement

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

3/ Logement Service Plus pour le parc privé

Aujourd'hui, la Métropole TPM souhaite élargir son intervention et mieux accompagner la politique de maintien à domicile des personnes âgées en garantissant un niveau de qualité au cœur des périmètres d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
La Métropole accompagnera donc les propriétaires privés à atteindre le niveau de confort ainsi exigé par ce label.

Type de demande		Types de travaux	Financement
Demande ponctuelle	Demandes formulées par les propriétaires portées par les opérateurs dans le cadre des OPAH	Les travaux ne doivent porter que sur le logement avec en point obligatoire le traitement de la salle de bains et des WC.	Forfait de 1500 euros/logement

C/ Les fonds propres de l'opérateur en matière de logement social

La Métropole engagera son financement à la condition que l'opérateur social participe également au titre de ses fonds propres :

- à hauteur de **25 % minima** du montant de la subvention de base de la Métropole pour un programme de 0 à 50 logements ;
- à hauteur de **50 %** de la subvention de base de la Métropole pour un programme de 50 logements et +.

D/ La recherche de cofinancement en matière de logement social

Lors du dépôt du dossier, pour les opérations de logement social, l'opérateur devra justifier de la recherche active de cofinancement. Il devra se rapprocher en priorité des collecteurs pour obtenir leur participation et bénéficier de réservation de logements. Cette réservation constituera un élément déterminant au moment de l'instruction du dossier.
Les justificatifs devront être annexés au pré-bilan de l'opération et seront une condition de recevabilité du dossier.

E/ La garantie d'emprunt en matière de logement social

La Métropole, dans le cadre des compétences qui lui sont dévolues, accorde sa garantie d'emprunt aux opérations de logement social depuis le 1er janvier 2018 en substitution aux communes.
Les offres de prêt émises avant cette date ne peuvent pas bénéficier de cette garantie d'emprunt.

La hauteur de la garantie accordée privilégiée est de : 50%.
En contrepartie, **un droit de réservation de 10% sera appliqué**.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Catégories de prêts garantis :

- Les prêts destinés à la construction, l'acquisition-amélioration et/ ou la réhabilitation de logements sociaux inscrits à l'article 55 de la loi SRU ;
- Les prêts de haut bilan ;
- Les prêts de transfert de patrimoine ;
- Les prêts destinés à la réalisation de logement social dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;
- Les prêts destinés au réaménagement de la dette.

Toute autre nature de prêt sera soumise au cas par cas à l'examen de la commission d'octroi avant décision du bureau métropolitain.

Signature obligatoire d'une convention de garantie et de réservation : TPM et l'organisme, bénéficiaire du prêt, signeront une convention de garantie qui précisera les réservations de logements pour la Métropole sur l'opération et l'hypothèque prise sur le bien en cas de défaut de paiement du contractant.

F/ Caducité de la convention financière

Après signature de la convention financière et si dans un délai de quatre ans suivant la date de cette signature, l'opérateur n'a pas présenté les pièces demandées pour les versements financiers, la caducité de la convention financière intervient sur la base d'une attestation réalisée par le service Habitat et le retrait de la délibération afférente.

ARTICLE 3 : DROIT DE RESERVATION – DROIT DE PRIORITE

A/ Droit de réservation

La Métropole participe à la création de logements sociaux, en contrepartie :

Dans le cadre de la garantie d'emprunt, TPM bénéficiera d'un droit de réservation sur le programme social réalisé. : 10 **% des logements produits** seront destinés de droit à la Métropole.

Dans le cadre de son soutien au développement du logement social et conformément à l'article L 441-1 et R 441 – 5 du Code de la Construction et de l'Habitation, TPM bénéficie d'un droit de réservation : **5% des logements de l'opération subventionnée** seront destinés de droit à la Métropole.

Par ailleurs dans le cadre du développement d'une offre sociale adaptée au handicap et au vieillissement, TPM prend en réservation les logements produits et labélisés UFR. Les logements labélisés PMR seront pris en réservation en fonction de la quotité restant disponible. A défaut, la Métropole TPM souhaite disposer d'un droit de priorité pour les logements labellisés afin de garantir aux bailleurs sociaux l'affectation d'un public répondant aux spécificités du logement réalisé.

Une convention de réservation sera signée entre les parties sur ce droit de réservation.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

B/ Droit de priorité lié aux opérations d'aménagement sur le territoire de la Métropole TPM

Dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement nécessitant des relogements, la Métropole négociera autant que de besoin avec le bailleur social pour disposer d'un droit de priorité lors de la première attribution du logement.

ARTICLE 4 : OPERATIONS NON ELIGIBLES

Sont exclus de la participation financière et de la garantie de la Métropole :

- Le logement en loyer intermédiaire produit en PIG.
- Les logements famille produits en Prêt Locatif Social.
- Les logements spécifiques réalisés non comptabilisés au titre de l'inventaire de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (article55).
- Les opérations financées dans le cadre des Programmes de Rénovation Urbaine sont l'objet d'une convention spécifique definancement.
- Les copropriétés en difficultés relevant d'une procédure légale.

ARTICLE 5 : MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

La participation financière de la Métropole se compose d'une subvention maximale de base qui peut être majorée et/ou minorée (cf. B de l'article 5) en fonction des options retenues au sein chaque projet et en fonction de l'équilibre financier de l'opération.

Pour le logement public, à l'instruction du dossier et à tout moment lors du contrôle financier, TPM se réserve le droit de :

- ne pas participer au financement de l'opération ;
- d'écrêter le montant de sa participation ;
- d'annuler celle-ci lorsqu'elle n'est pas indispensable à l'équilibre financier de l'opération.

Tout montant inférieur au financement que l'opération pourrait obtenir dans le cadre du présent règlement et proposé par le bailleur social sera validé par la commission d'octroi du Fonds d'Aide à l'Habitat et soumis à l'approbation du Bureau Métropolitain. Ce montant sera alors celui de la participation financière de la Métropole à l'exclusion de tout autre montant ou calcul.

Dans le cadre du PIG et des OPAH, le financement accordé par TPM est destiné aux propriétaires occupant et aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires de locaux décents pour les parties communes.
Pour les propriétaires occupant relevant du PIG, ils sont accompagnés financièrement dans la limite de l'objectif défini par la convention de l'ANAH.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

A/ Base de la participation

En fonction de l'équilibre financier présenté de l'opération, les aides de TPM pourront être écrêtées voire annulées.

- **Le parc public**

Montant maximum de la participation financière de TPM en € par logement		
Développement du logement social familles	Construction neuve	PLAI : 3 000 € PLUS : 3 000 € T1 bis famille (35 m²) : 1500 € par logement avec un objectif annuel maximum de 50 logements par an
	Acquisition amélioration	PLAI : 3 000 € PLUS : 3 000 € Logement social communal : 7500 € dans la limite de dix par an
	Réhabilitation du parc public	Uniquement sur les logements labellisés Service Plus Réhabilitation 1 500 €
Soutien au développement du logement social spécifique	Construction neuve	3 000 €
	Acquisition amélioration	3 000 €
	Réhabilitation des foyers logement ou autres structures collectives dédiées aux personnes âgées et inscrites au titre de l'article 55	1 000 €

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

❖ Le parc privé dans le cadre d'une OPAH

INTERVENTIONS SOUTENUES	DESCRIPTION	MONTANT	PLAFOND	FORFAIT
Faciliter l'organisation des copropriétés				
Copropriétés	Réalisation d'un état descriptif de division			1 000 euros par logement
Renforcer la qualité des travaux				
Recours à la maîtrise d'œuvre	Sans condition de ressources pour les PO et les PB : copropriétés et / ou logement individuel	20% du montant de la maitrise d'œuvre	15 % du montant des travaux	
Travaux d'intérêt architectural	Ouverture prescrite dans le cadre de la restauration immobilière			4 000 euros par ouverture
	Interventions sur la façade comprenant la dissimulation des réseaux et la mise en place de menuiseries bois à meneaux. Travaux décrits au sein de la fiche ABF ou architecte conseil	30 % du montant des travaux	100 euros /m² de façade	
	Intervention sur la cage d'escalier comprenant la dissimulation des réseaux. Travaux prescrits et décrits au sein de la fiche ABF ou architecte conseil	30 % du montant des travaux	60 euros /m² de surface utile	
	Interventions au sein des logements sur des éléments d'ornementation ou d'architecture à préserver	25 euros par m² de surface utile	80 % du montant des travaux réalisés	
Améliorer la performance énergétique des immeubles				
Réalisation de travaux visant à améliorer la performance énergétique des immeubles pour les propriétaires occupants et bailleurs	La performance doit être égale à 35% de gain énergétique et/ ou atteindre l'étiquette énergétique C. A minima deux des postes suivants : toiture avec utilisation de matériaux bio-sourcés / menuiserie (double vitrage)/ chauffage /VMC dont hygrorèglable / Eau chaude sanitaire / parois (ITE ou ITI) / isolation des planchers situés au-dessus de locaux non chauffés	50 euros / m² de surface utile	4 000 euros par logement	
	Atteinte de l'étiquette énergétique A ou B avec 4 postes de travaux tels que décrits ci-dessus	100 euros / m² de surface utile	8 000 euros par logement	
Adaptation des immeubles et logements au vieillissement et au handicap				
Pose d'ascenseur	Si le logement comporte plus de trois étages ou plus de 6 logements	15 % du montant des travaux	150 euros / m² de surface utile	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Adaptation du logement	Mise en œuvre du label logement service plus parc privé. L'aide de la métropole est mobilisable lorsque le plafond de financement des aides des partenaires institutionnels n'est pas atteint			1 500 euros par logement
Renforcer l'occupation des centres anciens				
Prime sortie de vacance	La vacance doit être de plus d'un an			1 500 euros par logement
Prime de regroupement	Regroupement de logements de petites typologies permettant au logement créé de disposer d'une surface plus Habitable			1 500 euros par logement
Primo accession à la propriété	Destiné aux propriétaires occupants. Prêt bonifié de 30 000 euros pour favoriser la primo accession en centre ancien couplé avec la réalisation de travaux à l'intérieur du logement	Prêt mobilisé : 30 000 euros	Bonification pour MTPM maximale : 3 000 euros	
Améliorer la sécurité des immeubles				
Travaux de structure	Les travaux porteront sur les planchers, les murs porteurs et/ou poutres. Les travaux de sondage et de remise en état ne sont pas Finances	30 % du montant des travaux	150 euros / m² de surface utile	
Travaux de désamiantage				3 000 euros par logement
Travaux de traitement contre les insectes xylophages				1 000 euros par logement
Prime de sortie d'insalubrité	Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité en milieu occupé			1 500 euros par logement
Travaux réalisés à l'intérieur des logements				
	Travaux lourds Remise à niveau du logement hors travaux d'embellissement, de décoration et d'entretien courant pour les PO sans condition de ressources	15% du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile	
	Petits travaux pour les PO modestes et très modestes selon critères ANAH comprenant deux postes de travaux	15 % du montant des travaux	300 euros / m² de surface utile	

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Propriétaire occupant	Subvention d'équilibre pour les PO très modestes L'aide de la métropole est mobilisable lorsque l'ensemble des aides des partenaires institutionnels est mobilisé sans écrêtement	2/3 du reste à charge	1 500 euros	
Propriétaire bailleur	Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer libre	15 % du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile avec un plancher obligatoire à atteindre de 250 euros par m² de surface utile	
	Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer conventionné intermédiaire, social ou très social	15 % du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile	
	Prime de réduction de loyer pour le conventionnement du logement en loyer en intermédiaire	% du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile	
	Prime de réduction de loyer pour le conventionnement du logement en loyer social et très social	20 % du montant des travaux	500 euros / m² de surface utile	
	Prime pour conventionnement sans travaux en loyer conventionné social	Uniquement si logement décent et parties communes en bon état		2 000 euros par logement
Travaux réalisés sur parties communes				
Travaux sur façades	dans le respect des prescriptions architecturales	30 % du montant des travaux	200 euros /m² de façades	
Travaux sur toitures / couverture / charpente	Elles comprendront systématiquement une isolation avec une résistance thermique supérieure à 5	30 % du montant des travaux	300 euros /m² de surface utile par logement et local professionnel	
Travaux au sein de la cage d'escalier	Les travaux de mise en sécurité et les travaux induits référents sont finançables	15 % du montant des travaux	200 euros /m² de surface utile par logement et local Professionnel	
Travaux spécifiques				
Travaux de traitement acoustiques	Financement de fenêtres insonorisantes Périmètres concernés : Toulon : place de l'Equerre (cf : carte jointe en annexe) La Seyne : place Lalk (cf. carte jointe en annexe)			500 euros par fenêtre

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

❖ **Le parc privé dans le cadre du PIG**

Propriétaire bailleur				
	Nature de l'intervention de TPM	**Nature du conventionnement** (LCS/LCTS exclusivement)	**Montant en euros**	**Observation**
Travaux lourds dont lutte contre insalubrité et indignité/sécurité/amélioration thermique[2]	Subvention **OU** Prêt (Aide compensatoire au conventionnement)	LCS et LCTS	5 000	Non cumulable avec le Prêt
			2 000	Montant acquitté par TPM auprès de l'organisme bancaire reversé mensuellement au propriétaire pendant 5 ans
	Prime à la réduction de loyer	LCS et LCTS	30 €/m² de SH	Cumulable avec la subvention ci-dessus
Efficacité énergétique	Subvention **OU** Prêt travaux	LCS et LCTS	2 000	Non cumulable avec le Prêt
			1 000	Montant acquitté par TPM auprès de l'organisme bancaire
Vacance structurelle	Prime	Réservé aux projets portant sur un conventionnement avec travaux	1 000	La vacance structurelle est définie par une absence d'occupation en tant que résidence principale établie sur la base du fichier fiscal référent
Conventionnement sans travaux	Prime	LCS et LCTS	2 000	Sous condition d'étiquette énergétique attestée par un diagnostic de moins d'un an et inférieure ou égale à D

Propriétaire occupant				
	Nature de l'intervention de TPM	**Catégorie de propriétaires**	**Montant en euros** (non cumulable par catégorie de travaux)	**Observation**
Travaux lourds dont lutte contre insalubrité et indignité/sécurité/amélioration thermique	Subvention	PO modestes	2 000	
		PO très modestes	1 000	
Autonomie		PO modestes	400	Un nombre maximum de 60 dossiers par an
		PO très modestes		
Précarité énergétique		PO modestes	1 000	
		PO très modestes	500	

[2] La prime de travaux lourds n'est pas cumulable avec la prime d'efficacité énergétique

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

B/ Modulations de la participation

1.Majorations

- *Pour les opérations de logement social publiques*

La participation de base sera majorée dans le cas de réalisation de logements labélisés Logement Service Plus (UFR/PMR) suivant le tableau ci-après :

Majoration maximum en € par logement		
Développement du logement social familles	Construction neuve	UFR:2000€ PMR:1000€
	Acquisition amélioration	UFR:2000€ PMR:1000€
Amélioration du parc immobilier bâti - famille	Demande ponctuelle	PMR : 1 000€
Soutien au développement du logement social spécifique	Construction neuve	UFR:2000€ PMR:1000€
	Acquisition amélioration	UFR : 2000 € PMR : 1 000 €
	Réhabilitation	UFR : 2000 € PMR : 1 000 €

- *Pour les opérations portant sur le parc privé*

Dans le cadre des OPAH ou du PIG, la participation de base sera majorée dans le cas de réalisation de logements labélisés Logement Service Plus **en personne à mobilité réduite** (PMR) suivant le tableau ci-après :

Type de demande		Types de travaux	Financement
Demande ponctuelle	demandes formulées par les propriétaires portées par les opérateurs dans le cadre des OPAH	Les travaux ne doivent porter que sur le logement avec en point obligatoire le traitement de la salle de bains et des WC.	Forfait de 1500 euros/logement

2.Minorations

- *Pour les opérations de logement social publiques*

L'intégralité du financement de la Métropole ne sera pas acquise systématiquement et procédera de l'équilibre financier de l'opération et de l'instruction du dossier dans le cadre du comité technique du PLH. Ce financement pourra être minoré :

❖ Au prorata de la baisse globale du coût de l'opération à prestation équivalente au

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

regard du montant stipulé dans l'estimation de l'opération porté au bilan financier de l'agrément. Cette minoration intervient de plein droit sur la base du décompte général et définitif présenté par l'opérateur au moment du versement du solde de l'opération.

❖ en cas de non réalisation de la clause d'insertion ou des objectifs fixés initialement par celle-ci, une minoration du montant de la subvention interviendra à hauteur de 5% ;

❖ Pour le logement public, à l'instruction du dossier et à tout moment lors du contrôle financier, TPM se réserve le droit de : ne pas participer au financement de l'opération, d'écrêter le montant de sa participation ou d'annuler celle-ci lorsqu'elle n'est pas indispensable à l'équilibre financier de l'opération ;

❖ Pour le logement public, le défaut d'attestation de la performance énergétique du logement ou du programme entrainera une minoration du montant de la participation financière de TPM d'un montant maximum de 5%. Cette minoration interviendra au moment du paiement du solde de la subvention.

- *Pour les opérations portant sur le parc privé*

L'intégralité du financement de la Métropole ne sera pas acquise systématiquement et pourra être minoré :

- Au prorata de la baisse globale du coût de l'opération au regard du montant stipulé dans l'estimation de l'opération ;
- Dans le cadre du PIG, la participation financière de TPM en direction des propriétaires occupants souhaitant réalisant des travaux d'adaptation du logement sera octroyée si celle-ci est indispensable à l'équilibre financier de l'opération et après la mobilisation de l'ensemble des cofinanceurs.

C/ Appel à projet et concours

Dans le cadre des opérations issues d'appel à projet ou de concours, le montant financier accordé par la Métropole dans le cadre du présent règlement ne pourra pas être augmenté à cette occasion.
Les Fonds de concours accordés par TPM ne sont pas cumulables avec les subventions inscrites au titre du Fonds d'Aide à l'Habitat.

Tout montant inférieur au financement que l'opération pourrait obtenir dans le cadre du présent règlement et proposé par le bailleur social ou l'opérateur dans le cadre de sa proposition sera validé par la commission d'octroi du Fonds d'Aide à l'Habitat et soumis à l'approbation du Bureau Métropolitain.
Ce montant sera alors celui de la participation financière de la Métropole à l'exclusion de tout autre montant ou calcul.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ARTICLE 6 : COMPOSITION ET COMPETENCES DES COMMISSIONS

A/ Les commissions consultatives

1. Le comité de suivi technique du PLH

Dans le cadre de la nouvelle gouvernance et animation du PLH, le comité technique est la nouvelle instance au sein de laquelle l'instruction financière du dossier est présentée. TPM et ses partenaires institutionnels souhaitent examiner l'équilibre financier des opérations de logement social publiques de manière partenariale. Les modalités de fonctionnement de ce comité seront définies en son sein.
La Métropole fait de cette instruction partenariale une condition préalable à son financement.

A travers cette instance, la Métropole vise :

- A ajuster au mieux le montant final alloué pour chaque opération ;
- A optimiser de manière partenariale, le financement des opérations complexes.

Piloté par TPM, ce comité regroupe les principaux financeurs du logement social, à savoir : la DDTM, le Conseil Départemental du Var, le Conseil Régional PACA, la commune sur laquelle porte l'opération, la Défense, la Caisse des Dépôts, Action Logement et tout autre partenaire qui pourrait être opportun d'associer. Ce comité se réunit trimestriellement.
A chaque réunion, il a pour objectif de :

- examiner les projets de programmation annuelle
- analyser l'équilibre financier des opérations déposées en DDTM ;
- rendre un avis partagé sous réserve des décisions définitives des différents partenaires sur le montant des aides accordées.

2. La commission Politique de la Ville et Equilibre Social de l'Habitat

Toute modification du présent règlement sera présentée en commission politique de la ville et équilibre social de l'habitat ; par ailleurs, un bilan annuel du bon déroulement de l'application de ce règlement et des aides octroyées est y présenté annuellement.

B/ La commission d'octroi des aides liées à l'habitat

La composition de la commission

Elle est constituée au maximum du Président de la Commission Politique de La Ville et Equilibre Social de l'Habitat ou de son représentant et de trois membres de cette commission.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

1. Les missions de la commission

- Se prononcer sur les aides à octroyer aux opérations d'habitat publiques et privées sur le territoire de la Métropole après avis du comité technique du PLH et sur proposition du service Habitat de TPM, en fonction des éléments fournis et notamment du coût de l'opération comparé aux opérations similaires réalisées sur la commune et sur TPM antérieurement.
- Se prononcer sur les garanties d'emprunt accordées par la Métropole ;
- Etre le garant de la bonne application du règlement ;
- Proposer au Bureau Métropolitain d'allouer le montant de l'aide financière la plus adaptée au projet présenté et /ou d'apporter sa garantie ;
- Veiller au respect de l'enveloppe financière annuelle allouée aux aides liées à l'habitat ;
- Veiller à l'application du droit de réservation de TPM notamment de prendre en réservation propre prioritairement les logements adaptés UFR et/ou PMR réalisés dans le cadre de l'opération ;
- Veiller au droit de priorité lié aux opérations d'aménagement de TPM nécessitant un relogement ;
- Veiller à l'application du règlement de labélisation des logements sociaux adaptés et sur proposition du service instructeur ;
- Proposer toutes mesures aux maîtres d'ouvrage permettant d'optimiser la réalisation de leurs missions à l'issue de la commission.

2. Le fonctionnement de la commission

Elle se réunit autant que de besoin. Un compte rendu est rédigé à l'issue de chaque réunion et signé par au moins un des membres de la commission d'octroi.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DEPOT DU DOSSIER ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

A/ Conditions de dépôt

1. Pour les opérations de logement social

- Le pétitionnaire dispose d'un délai de deux ans à compter de la date de l'agrément accordé par l'Etat, sauf en cas d'opération réalisé par tranche, pour déposer un dossier déclaré complet par le service Habitat de la Métropole.
- Seuls les cas de force majeure laissés à l'appréciation de la commission d'octroi des aides liées à l'habitat pourront faire l'objet d'un accord en vue d'un dépôt plus tardif.
- Une lettre explicative devra être adressée au service Habitat avant la date butoir en précisant les problèmes rencontrés.

Toute opération commencée sans dépôt du dossier complet à TPM ne sera pas financée.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

2. Pour les dossiers de réhabilitation du parc privé

- Le propriétaire ou l'opérateur d'animation dispose d'un délai d'un an à compter de l'obtention de l'agrément de l'ANAH pour déposer le dossier complet au service habitat ;
- La réhabilitation d'un bien est subventionnable une fois par période de 10 ans et par type de travaux à l'exception des opérations de petits travaux pour les propriétaires occupants modestes et très modestes selon critères ANAH réalisées dans le cadre d'une opération programmée de l'Habitat.
- Un seul dossier par propriétaire occupant sera accepté pour un même type de travaux, aucun avenant ne sera possible ;
- Les travaux doivent être clôturés dans un délai maximum de quatre ans, à compte de la date de la délibération acceptant la demande de subvention. Une prorogation d'une année pourra être exceptionnellement accordée après avis de la commission d'octroi..
- Seuls les logements qui répondent après travaux aux normes de décence, telles que définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002, pourront bénéficier de subventions pour des travaux sur parties privatives et/ou sur leur quote-part de travaux sur parties communes.
- Aucune subvention ne pourra être attribuée sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de péril, d'un arrêté sur les équipements collectifs ou d'un arrêté d'insalubrité prescrivant des travaux sur les parties communes.
- Ne sont pas subventionnables les projets portant sur des biens appartenant à l'Etat, une collectivité publique ou tout organisme ayant vocation à réaliser du logement social.
- L'attention des pétitionnaires est appelée sur la présence d'espèces protégés ; il est possible de solliciter l'expertise de la Ligue de Protection des Oiseaux pour affiner le repérage, identifier les sites de nidation à préserver et le cas échéant positionner les nichoirs de substitution.

B/ Convention financière et convention de garantie d'emprunt

Tout dossier de demande de financement ou de garantie d'emprunt est soumis à l'examen et à l'accord de la commission d'octroi. Ce dossier fait ensuite l'objet d'un examen en bureau métropolitain. Seule la notification par la Métropole de la convention signée entre les deux parties ou de la décision de garantie d'emprunt vaut réservation de subvention ou accord sur la garantie.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

C / Conditions de versement

- *Pour les opérations de logement social publiques*

Pour l'ensemble des interventions concernant le logement social, le versement de la subvention obtenue interviendra si :

1. Le dossier transmis est complet au service Habitat de TPM;
2. La commission d'octroi et le bureau métropolitain ont émis un avis favorable
3. La signature de la convention d'octroi entre le bailleur et TPM déterminant les conditions de financement de l'opération est intervenue et que la convention de réservation est soit annexée à la décision de financement ou fait l'objet d'une convention spécifique ;
4. Les modalités de versement de la participation financière de la Métropole sont définies au sein de la convention d'octroi annexée à la décision prise en Bureau métropolitain.

- *Pour les opérations de logement social publiques*

Pour les opérations de logements privés, le versement de la subvention interviendra si

1. Le dossier transmis est complet au service Habitat de TPM;
2. La commission d'octroi et le bureau métropolitain ont émis un avis favorable ;
3. La signature de la convention de participation financière entre les propriétaires et TPM déterminant les conditions de financement de l'opération a été signée par les parties ;
4. L'ensemble des pièces justificatives référencées dans la convention auront été adressés au service Habitat (factures portant la mention acquittées).

Le montant de la subvention est versé en principe en une seule fois dans un délai maximum de quatre ans à compter de la date du dépôt du dossier au service habitat. Toutefois, un acompte pourra être demandé lors du dépôt du dossier par l'équipe opérationnelle, la convention financière détaillera alors les modalités de l'acompte.
Le non-respect d'une des clauses du règlement entraine l'annulation de la totalité des subventions allouées.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ARTICLE 8 : DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le conseil métropolitain.

Le présent règlement comporte quatre fiches dénommées ci-après :

Fiche 1 : Développement du logement social – familles
Fiche 2 : Développement du logement social spécifique
Fiche 3: Amélioration du parc immobilier bâti privé (OPAH – PIG)
Fiche 4 : Labels Logement Service Plus

- parc public en construction neuve
- parc public en réhabilitation + demande ponctuelle
- parc privé

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



TPM

FICHES HABITAT

ANNEXES – Convention de financement de l'OPAH-RU 2019-2024 – Ville de TOULON

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Fiche 1 : Développement du logement social - familles

A/ En construction neuve

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention : Le pétitionnaire devra être obligatoirement:
  - un bailleur social;
  - une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
  - une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
  - Une commune ou son Centre Communal d'Actions Sociales.

- Caractéristiques du programme de logements :

Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de TPM (cf. articles 1 et 2 du présent règlement) notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements et la production de logements labélisés « Logement Service Plus ».

- Clause d'insertion sociale :

Procédure à suivre

Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.

A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :

- un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositions sociales,
- un estimatif lot par lot.

En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Documents obligatoires à fournir

- au dépôt du dossier : le maître d'ouvrage fournit au service habitat une attestation certifiant l'intégration de cetteclause,
- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maîtred'ouvragedélégué et le facilitateur dans laquelle seront précisées notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale ;
- au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...)

Ces documents conditionnent le versement de la subvention.

- Performance énergétique :

L'exigence doit être conforme aux textes en vigueur au moment de la demande de financement déposée à la Métropole. Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme.

Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population.

Pour les logements adaptés PMR et/ou UFR, une copie du courrier signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette majoration de subvention sera versée au solde de l'opération.

2. Montant de la subvention

Montant de la participation financière de TPM en € par logement		
Développement du logement social familles	Construction neuve	PLAI:3000€ PLUS:3000€

Le montant de la participation financière de TPM pourra être modulé (cf. article 5).

3. Droit de réservation

Ce droit sera précisé dans le cadre de la convention de réservation établie entre le bailleur et la Métropole TPM.

Pour les logements adaptés échappant à la réservation de la Métropole, cette dernière sollicitera la commune où se situe l'opération pour les prendre sur son propre contingent.

4. Pièces du dossier de demande de subvention (voir synthèse ci-dessous)

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

5. Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier par la commission d'octroi habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant maximal de la subvention. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

B/ En acquisition-amélioration

L'acquisition-amélioration consiste en un achat d'un bien d'un ou de plusieurs logements et comportant un programme de travaux et de leur qualification en logement social.

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention

Le pétitionnaire devra être obligatoirement :

- un bailleur social;
- une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
- une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;

une commune ou son Centre Communal d'Actions Sociales.

- Caractéristiques du programme de logements

Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de la Métropole (cf. articles 1 et 2 du présent document) notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements.

- Clause d'insertion sociale recommandée

Procédure à suivre

Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.

A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :

- au dépôt du dossier : le maître d'ouvrage fournit au service habitat une attestation certifiant l'intégration de cette clause,
- un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositions sociales,
- un estimatif lot par lot.

En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

Documents obligatoires à fournir

- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle seront précisées notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale;
- au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...).

- Performance énergétique :

Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme. L'étiquette énergétique exigée par TPM est une consommation énergétique de catégorie C soit comprise entre 91 et 150 kwhEP/m²/an.

- Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population

Pour les logements adaptés PMR et/ou UFR, une copie du courrier signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette majoration de subvention sera versée au solde de l'opération.

2. Montant de la subvention

Montant de la participation financière de TPM en € par logement		
Développement du logement social familles	Acquisition amélioration	PLAI:3000€ PLUS:3000€

Le montant de la participation financière de TPM pourra être modulé (cf. article 5)

3. Droit de réservation

Ce droit sera précisé dans le cadre de la convention de réservation établie entre le bailleur et la Métropole TPM.

Pour les logements adaptés échappant à la réservation de la Métropole, cette dernière sollicitera la commune où se situe l'opération pour les prendre sur son contingent.

4. Pièces du dossier de demande de subvention (voir synthèse ci-dessous)

5. Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

C/ En réhabilitation dans le cadre du label Logement Service Plus réhabilitation

La Métropole Toulon Provence Méditerranée ne finance pas la réhabilitation du logement social public néanmoins dans le cadre de sa politique en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, elle soutient l'adaptation du logement.

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention

Le pétitionnaire devra être obligatoirement :

- un bailleur social;
- une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
- une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- une commune ou son Centre Communal d'Actions Sociales

- Caractéristiques du logement

Le logement devra répondre aux exigences du label Service Plus réhabilitation tel que défini au sein de la fiche 5 du présent règlement.

- Clause d'insertion sociale : sans objet

- Performance énergétique : sans objet

- Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population

Pour les logements adaptés PMR une copie du courrier signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette subvention sera versée sur présentation du décompte général et définitif établi par le bailleur social et contresignée par le service comptable de l'organisme.

2. Montant de la subvention

Opération globale de réhabilitation (logement famille + foyer-logement)	Demandes formulées par le bailleur auprès de TPM	Les travaux doivent porter sur les parties communes et les logements. Dans le cadre de la demande de financement, le bailleur devra justifier d'un diagnostic social d'occupation identifiant le nombre de personnes âgées nécessitant les adaptations ou mutations, ainsi que la liste des travaux visés.	Forfait de 1 500 euros/logement

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

3. Droit de réservation : sans objet

4. Pièces du dossier de demande de subvention (voir synthèse ci-dessous)

5. Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

SYNTHESE

1. TABLEAU RECAPITULATIF DE LA FICHE 1

FICHE 1 Développement du logement social familles	Base de la participation en € par logement	Majoration de la subvention par logement	Minoration	Délai de dépôt du dossier réputé complet par TPM	Durée de versement maximale	Droit de réservation de TPM	Clause d'insertion sociale
Construction neuve	PLAI : 3 000 € PLUS : 3000 €	UFR : 2000€ PMR : 1000€	Cf. article 5	2 ans à partir de la date d'agrément sauf recours et construction par tranche	6 ans	5% du programme portant prioritairement sur les logements labellisés UFR/PMR	Obligatoire
Acquisition amélioration	PLAI : 3000€ PLUS : 3000€ Logement social communal : 7 500 €	UFR : 2000€ PMR : 1000€					Recommandée
Réhabilitation	1 000 €	Demande ponctuelle pour PMR : 1 000€	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
	1 500 €	Demande globale pour les logements du groupe social occupés par des personnes handicapées ou âgées et nécessitant une adaptation spécifique de leur logement PMR : 1 500 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

2. PIECES A FOURNIR

a. Formulaire retiré auprès du service instructeur de TPM dûment rempli, daté et signé,
b. Bilan prévisionnel del'opération,
c. Agrément de l'Etat,
d. Plan de situation et Plan cadastral
e. Plan de masse (document de l'autorisation d'urbanisme),
f. Insertion dans le site (document de l'autorisation d'urbanisme),
g. Plan des façades (document de l'autorisation d'urbanisme),
h. Note explicative faisant apparaitre :
- surface de plancher construite déclarée lors de l'autorisation de construire,
- nombre de logements et typologie,
- surface des logements et plan intérieur (en fonction de la typologie),
- repérage des logements labélisés UFR/PMR (typologie – plan intérieur – N° de logement et étage),
- caractéristiques du mode de chauffage envisagé,
- synthèse de l'avancement du projet et planning des travaux avec date prévisionnelle de livraison,
- montant loyer et catégories de financement,

i. Arrêté d'autorisation d'urbanisme,
j. Convention de partenariat clause d'insertion,
k. Convention de réservation au profit d'Action Logement,
l. Justificatif de l'ensemble des demandes de financement et éventuellement les décisions d'attribution,
m. Attestation d'engagement de démarrer les travaux dans les 24 mois suivants l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,
n. Lettre d'engagement sur le droit réservataire au profit de la Métropole,
o. Projet de convention de réservation des logements
p. Tableau récapitulatif des droits réservataires de l'ensemble des co-financeurs,
q. Pour les logements labélisés, le bailleur devra fournir le cahier des charges complété par ses soins et répondre à la visite de labélisation conduite par TPM. Dans le cadre d'une labélisation de logements existants, le bailleur devra fournir un diagnostic social d'occupation identifiant le nombre de personnes âgées dont le logement nécessite des travaux d'adaptation ou une mutation. Les travaux réalisés devront répondre aux exigences du logement label service plus réhabilitation – le logement sera répondre à la visite de labélisation conduite par TPM. Un décompte général et définitif des travaux exécutés devra être présenté.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Fiche 2 : Développement du logement social spécifique

A/ La construction neuve du logement social spécifique

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention

Le pétitionnaire devra être obligatoirement :

- un bailleur social;
- une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
- une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- une commune ou son centre d'actions communales et sociales

- Caractéristiques du programme de logements

Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de la Métropole (cf. article 1 et 2) notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements.

- Clause d'insertion sociale

Procédure à suivre

Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.

A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :

- un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositionssociales,
- un estimatif lot par lot.

En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Documents obligatoires à fournir

- au dépôt du dossier : le maître d'ouvrage fournit au service habitat une attestation certifiant l'intégration de cette clause,
- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle sera précisé notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale ;
- au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...).

Ces documents conditionnent le versement de la subvention.

- Performance énergétique : Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme. L'étiquette énergétique exigée par TPM est une consommation énergétique de catégorie C soit comprise entre 91 et 150 kwhEP/m²/an.

- Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population : Pour les logements adaptés PMR, une copie du courrier signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette majoration de subvention sera versée au solde de l'opération.

2. Modalités administratives et financières

- Le montant de participation est de 3 000 € par logement.
- Pièces du dossier de demande de subvention (voir liste dans la synthèse ci-après)
- Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

B/ L'acquisition-amélioration du logement social spécifique

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention
  Le pétitionnaire devra être obligatoirement :
  - un bailleur social;
  - une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
  - une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et logement social
  - une commune ou son centre d'actions communales et sociales

- Composition du programme de logements
  Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de TPM (cf. articles 1 et 2 présent document) notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements. Dans le cadre de la réhabilitation, le logement devra répondre aux exigences du label Service Plus réhabilitation tel que défini au sein de la fiche 5 du présent règlement.

- Clause d'insertion sociale
  Procédure à suivre
  Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.
  A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :
  - un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositions sociales,
  - un estimatif lot par lot.

  En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Documents obligatoires à fournir

- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle sera précisé notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale ;
- au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...).
  Ces documents conditionnent le versement de la subvention.

- **Performance énergétique** : Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme. L'étiquette énergétique exigée par TPM est une consommation énergétique de catégorie C soit comprise entre 91 et 150 kwhEP/m²/an.

- **Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population** : La Métropole finance la labellisation du logement neuf et l'adaptation du logement public en réhabilitation selon le label Service Plus Réhabilitation sous réserve que le programme relève de l'article 55 de la loi SRU. L'attestation signée par le Président de la Métropole justifiant l'obtention du label « Logement Service Plus » pour le ou les logements adaptés réalisés sera le justificatif à fournir par le bailleur au service instructeur de TPM. Cette majoration de subvention sera versée au solde de l'opération.

2. Modalités administratives et financières

- Pièces du dossier de demande de subvention (voir liste ci-après en synthèse)

- Contenu de la convention de participation de travaux
  Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau communautaire qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

SYNTHESE

1. TABLEAU RECAPITULATIF DE LA FICHE 2

FICHE 2 Soutien au développement du logement social spécifique		Montant maximum de la participation financière de TPM en € par logement	Majoration de la subvention de TPM pour logements labellisés en € par logement		Délai de dépôt du dossier	Durée de versement maximum	Droit de réservation de TPM	Clause d'insertion sociale
Soutien au développement du logement social spécifique	En construction neuve	3 000€	UFR 2 000	PMR 1 000	2 ans	6 ans	Sans objet	obligatoire
	En acquisition amélioration	3 000 €						
	Réhabilitation en projet global	Sans objet	Sans objet	PMR Labélisation Service Plus réhabilitation 1 500 €	1 an	Au minimum : 1 an Au maximum : 4 ans	Sans objet	Sans objet

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

2. PIECES A FOUNIR

- Formulaire retiré auprès du service instructeur de TPM dûment rempli, daté et signé,
- Bilan prévisionnel de l'opération,
- Agrément de l'Etat
- Plan de situation et Plan cadastral
- Plan de masse,
- Plan des façades réhabilitées,
- Note explicative faisant apparaitre :
  - surface de plancher existante et modifications éventuelles,
  - nombre de logements à réhabiliter et typologie,
  - surface des logements et plan intérieur (en fonction de la typologie),
  - repérage des logements labélisés PMR (typologie – plan intérieur – N° de logement et étage) et les travaux envisagés,
  - caractéristiques du mode de chauffage envisagé dans le cadre de la réhabilitation,
  - synthèse de l'avancement du projet et planning des travaux avec date prévisionnelle d'achèvement des travaux,
  - montant loyer avant et après réhabilitation,
- Arrêté d'autorisation d'urbanisme si nécessaire,
- La convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle sera précisé notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale,
- Justificatif de l'ensemble des demandes de financement et éventuellement les décisions d'attribution,
- Attestation d'engagement de démarrer les travaux dans les 24 mois suivants l'obtention de l'autorisation d'urbanisme
- Décompte général et définitif des travaux d'adaptation réalisé par le bailleur social et certifié par le service comptable de l'organisme.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Fiche 3 : Amélioration du parc immobilier bâti privé (OPAH-RU – PIG)

La Métropole instruit les demandes de subvention dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) 2017/2021 porté par TPM et des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

A/ Réhabilitation du parc privé bâti dans le cadre d'une OPAH-RU

- ✓ Qualité du bénéficiaire de la subvention
- ✓ travaux dans le logement

Qualité du bénéficiaire de la subvention : le pétitionnaire devra être obligatoirement un propriétaire bailleur ou un propriétaire occupant dans la mesure où :
Son logement ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril, d'un arrêté sur les équipements collectifs ou d'un arrêté d'insalubrité ;
Son logement répond aux normes de décence après travaux, telles que définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
Son logement ou son bien est situé au sein du périmètre opérationnel de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat co-signée par la Métropole et la commune.

Recevabilité des bénéficiaires : Les propriétaires bailleurs d'un logement concerné par des travaux dès lors qu'ils s'engagent à louer leur logement à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 9 ans à compter de la date de première mise en location.
Les propriétaires occupants d'un logement concerné par des travaux dès lors qu'ils s'engagent à habiter leur logement à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 9 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

En cas de rupture des engagements du propriétaire :

Toute rupture d'engagements déclinés dans la convention conclue avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée et le propriétaire entrainera une demande de remboursement des subventions octroyées. Les modalités de remboursement seront définies au sein de la convention financière à intervenir.
Par ailleurs, aucun remboursement de subvention ne sera demandé dans les hypothèses suivantes :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Pour les propriétaires bailleurs :

- reprise par le nouveau propriétaire, lors de transfert de propriété, des engagements souscrits.

Pour les propriétaires occupants :

- mutation professionnelle,
- divorce ou décès du conjoint,
- naissance entraînant la sur-occupation dans le logement,
- reprise des engagements souscrits par le nouveau propriétaire.

Le demandeur s'engage à aviser par écrit la Métropole Toulon Provence Méditerranée, après le dépôt du dossier et jusqu'à l'échéance de la durée des engagements, de toute mutation ou modification qui pourrait être apportée aux conditions d'occupation des logements subventionnés. La Métropole se réserve le droit à tout moment pendant la durée concernée de solliciter auprès du propriétaire copie de sa taxe foncière ou tout autre document attestant du respect des engagements décrits ci-dessus.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

✓ **Travaux sur les parties communes**

Tout propriétaire participant aux travaux sur les parties communes d'un immeuble est subventionnable dans la mesure où son local ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril et réons aux normes de décence.

☐ **Pièces obligatoires constitutives du dossier de subvention** :

- Formulaire du service instructeur de TPM dûment rempli daté et signé ;
- L'attestation « efficacité énergétique et maîtrise des charges » complétée et signée ;
- Une copie de l'attestation notariée de propriété de moins de 3 mois, ou une copie de l'acte de propriété accompagnée d'une copie du dernier avis d'imposition de la taxe foncière ;
- Une copie des devis détaillés mentionnant les quantités et les prix unitaires de l'ensemble des travaux envisagés ;
- Une copie du RIB du bénéficiaire.

En cas de travaux sur logement :
- Les plans du logement avant et après travaux en cas de travaux intérieurs entraînant la recomposition du logement ;
- L'engagement à occuper ou à louer le logement.

En cas de travaux sur parties communes :
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- Le procès-verbal d'assemblée générale votant les travaux et l'attestation du syndic mentionnantla quote- part de travaux de chaque copropriétaire.

En cas d'engagements particuliers :
Selon les engagements pris par le demandeur, le dossier de demande de subvention pourra comprendre :
- L'engagement « prime performance énergétique » complété et signé.
- L'engagement « prime qualité architecturale » complété et signé.

Le dossier est réputé complet à réception de l'ensemble de ces pièces.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

▪ Pièces constitutives du dossier de demande de paiement :

Le paiement des subventions s'effectuera sur présentation des justificatifs d'achèvement des travaux, des factures acquittées ou portant la mention « acquittée », des baux signés suivant les mêmes conditions que pour l'attribution des aides de l'ANAH

▪ Modalités de versement de la subvention (cf. article 7 C) :

La subvention sera versée en une seule fois pour un montant égal ou inférieur à 15 000 €.
Toutefois, un acompte pourra être demandé lors du dépôt du dossier par l'équipe opérationnelle, la convention financière détaillera alors les modalités de l'acompte.
D'une manière générale l'ensemble des aides détaillées ci-après ne pourra représenter plus de 80 % du montant des travaux réalisés par les propriétaires – toute exception fait l'objet d'une précision spécifique au sein de la présente fiche.
Le non-respect d'une des clauses du règlement entraine l'annulation de la totalité des subventions allouées.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

SYNTHESE

Il est à préciser que les subventions mentionnées ci-dessous représentent un montant maximum.

1) LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONABLES DE LA FICHE 3

Concernant la commune de Toulon et au regard de l'extension de son périmètre d'OPAH sur le quartier de la gare, le présent règlement définit que les subventions, au titres des travaux sur ascenseurs et façades sont réservées aux copropriétés dont la déclaration d'achèvement des travaux est antérieure à 1960.

Les travaux finançables dans le cadre du présent règlement ont pour objectif d'intervenir sur l'ensemble des postes de travaux nécessaires pour une réhabilitation complète et efficace des logements et immeubles des périmètres concernés.

❖ Faciliter l'organisation des copropriétés

Etat descriptif de division

La réalisation d'un état descriptif de division peut être financée par la Métropole sur la base d'un forfait de 1 000 euros par logement. L'état descriptif de division de l'immeuble devra être joint à la demande de paiement.

❖ Renforcer la qualité des travaux

Le renforcement de la qualité des travaux réalisé passe par le financement du recours à la maîtrise d'œuvre et la prise en compte des projets intégrant une qualité architecturale accrue. Les subventions s'appliquent si le propriétaire s'engage à réaliser l'ensemble des travaux définis par la fiche conseil de mise en valeur du patrimoine établie par l'équipe d'animation. Une fiche patrimoine peut être élaborée par l'équipe d'animation afin de recenser les éléments patrimoniaux remarquables d'un immeuble, d'une cage d'escalier ou d'un logement. D'une manière générale, la réalisation de ces travaux est sollicitée par l'architecte-conseil ou demandée au sein de la fiche établie par l'Architecte des Bâtiments de France. Les travaux nécessaires à la préservation de ces éléments remarquables pourront être subventionnés.
Il en est de même pour les ouvertures sur façades prescrites dans le cadre de la Restauration Immobilière suite à des curetages.

Recours à la maîtrise d'œuvre

La subvention est accordée sans condition de ressources que le propriétaire soit occupant ou bailleur. La nature des travaux peut porter sur le logement ou les parties communes.
Le montant de la subvention octroyée est calculé sur la base de 20% du coût de la maîtrise d'œuvre plafonnée à 15

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

% du montant des travaux.

Travaux d'intérêt architectural

- La création d'ouvertures (baies vitrées) prescrites dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique de restauration immobilière sera financée dans le cadre d'un forfait de 4 000 euros par ouvertures créées.
- Les travaux d'intérêt architectural portant sur les façades comprennent notamment la dissimulation des réseaux et/ ou la mise en place de menuiseries bois à meneaux. L'ensemble des travaux prescrits est financé sur la base de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 100 euros par mètre carré de façade.
- Les travaux d'intérêt architectural portant sur la cage d'escaliers comprennent la dissimulation des réseaux. L'ensemble des travaux prescrits est financé sur la base de 30 % des travaux réalisés plafonné à 60 euros par mètre carré de surface utile.
- L'intervention au sein des logements destinés à accroitre la qualité architecturale de l'immeuble et portant sur des éléments d'ornementation à préserver peut ouvrir droit à une participation financière dans la limite de 25 euros par mètre carré de surface utile plafonné à 80 % du montant des travaux réalisés.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

❖ **Améliorer la performance énergétique des immeubles**

Le financement d'amélioration de la performance énergétique des logements est accordé aux propriétaires occupant et propriétaires bailleurs.
Pour bénéficier de financement la performance doit être égale à 35 % de gain énergétique et / ou le logement doit atteindre l'étiquette énergétique C.

A minima les travaux doivent portés sur deux des postes suivants : toiture avec utilisation de matériaux bio-sourcés ; menuiseries; chauffage : VMC hygroréglable; eau chaude sanitaires; parois (ITE ou ITI); isolation des planchers situés au-dessus de locaux non chauffés.

Le montant de financement accordé est de 50 euros par mètre carré de surface utile plafonné à 4 000 euros.

Lorsque quatre des postes de travaux énumérés ci-dessus sont réalisés et que l'étiquette énergétique A ou B est atteinte, le financement accordé est alors de 100 euros par mètre carré de surface utile plafonné à 8 000 euros.

❖ **Adaptation des immeubles et logements au vieillissement et au handicap**

Les travaux à réaliser porte essentiellement sur la création d'un ascenseur et / ou l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement selon le label porté par la Métropole « Logement Service Plus » Réhabilitation tel que décrit au sein de la fiche 5 du présent règlement.

Pose d'un ascenseur :
L'attention des partenaires institutionnels a été alertée sur la nécessaire maîtrise des charges locatives inhérentes à toute opération de réhabilitation d'envergure. Dans ce cadre, la Métropole accepte de financer la création d'un ascenseur au sein d'un immeuble lorsque celui-ci est supérieur à trois étages ou qu'il comporte au moins 6 logements.
Le montant des travaux subventionnables est de 15% du montant des travails plafonnés à 150 euros par mètre carré de surface utile.

Adaptation du logement au vieillissement et au handicap :
L'aide de la métropole est mobilisable lorsque le plafond de financement des aides des partenaires institutionnels n'est pas atteint. Le montant est un forfait de 1 500 euros par logement.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

❖ **Renforcer l'occupation des centres anciens**

L'occupation des centres anciens doit être renforcée pour permettre une plus grande mixité sociale. Les aides de la Métropole s'axent dans ce cadre sur le soutien à la remise sur le marché d'un logement vacant, sur le regroupement de logements permettant de disposer de logements aux surfaces plus généreuses et à une composition familiale plus diversifiée mais aussi sur un financement spécifique permettant de soutenir le retour de la primo accession en centre ancien par le biais d'un prêt bonifié par la collectivité.

Prime de sortie de vacance

La vacance du logement doit être strictement supérieure à un an. Dans ce cas, le propriétaire bailleur peut alors bénéficier d'une prime de sortie de vacance de 1 500 euros par logement.

Prime de regroupement

Cette prime est accordée pour le regroupement de logements ou de lots de copropriété permettant au logement créé de disposer d'une surface plus habitable. La prime est alors de 1 500 euros par logement.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Soutien à la primo accession en centre ancien

Il s'agit de soutenir l'arrivée et l'installation de jeunes primo-accédants dans les 3 centres anciens (secteurs OPAH sur les communes de Toulon / Hyères / La Seyne) permettant d'impulser une nouvelle dynamique sur ces secteurs par la requalification des logements, voire urbaine plus largement.

Cette prime, qui peut également être acquise sous forme de prêt à taux zéro, est seulement réservée aux primo- accédants qui souhaitent acquérir leur résidence principale dans le périmètre défini par la convention OPAH.
La prime est octroyée uniquement si le bien acquis fait l'objet de travaux financés dans le cadre de ce présent règlement.

Une prime de 3 000 euros ou le prêt à taux zéro est accordée à tout primo-accédant remplissant les conditions énumérées ci-dessus.

❖ **Améliorer la sécurité des immeubles**

Plusieurs postes permettent d'améliorer la sécurité des immeubles et de leurs occupants y compris au titre de la santé publique. Ainsi la Métropole soutient les travaux de désamiantage et de lutte contre l'insalubrité. Elle participe aussi au financement des travaux de structure et de traitement contre les insectes xylophages

Travaux de structure

En dehors des sondages et des frais de remise en état suite à ces sondages, tous les travaux nécessaires au confortement de la structure de l'immeuble notamment confortement ou réfection de plancher et de murs porteurs, reprises en sous œuvre sont cofinancés.

Le montant du financement accordé est de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 150 euros par mètre carré de surface utile.

Travaux de désamiantage

Une prime de 3 000 euros est accordée par logement pour les travaux de désamiantage.

Travaux de traitement contre les insectes xylophages

Une prime de 1 000 euros est accordée par logement pour les travaux de traitement contre les insectes xylophages.

Lutte contre l'insalubrité

Une prime de 1 500 euros est accordée par logement pour permettre la sortie d'insalubrité de logements occupés.

❖ **Travaux réalisés à l'intérieur des logements**

Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de subvention

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

1/Les propriétaires occupants

Les réhabilitations partielles seront acceptées dans la mesure où le logement est décent après travaux. Travaux de Remise à niveau du logement :

Sont seulement concernés par cette subvention les PO qui dépassent les plafonds de Ressources de l'ANAH. Les travaux d'embellissement, de décoration et d'entretien courant ne sont pas pris en charge.

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Petits travaux :

Sont concernés par cette subvention les PO modestes et très modestes selon les critères ANAH. La réhabilitation devra comprendre deux postes de travaux au minimum.

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 300 euros par mètre carré de surface utile.

Subvention d'équilibre :

La subvention d'équilibre est mobilisable uniquement pour les PO très modestes qui ne peuvent honorer le montant des travaux restant à leur charge c'est-à-dire après déduction de l'ensemble des subventions octroyées par les différents partenaires.
Le déclenchement de cette subvention n'est réalisé que si l'ensemble des aides des partenaires institutionnels est mobilisé sans écrêtement

Le montant maximum de cette subvention de 1 500 euros.

2/Les propriétaires bailleurs

Le projet des propriétaires bailleurs n'est recevable que dans la mesure où le logement fait l'objet d'une réhabilitation complète et/ou efficace.

Tous les travaux nécessaires à la mise aux normes, d'équipement et d'amélioration de l'habitat sont subventionnables. Les travaux de finition sont subventionnables uniquement dans le cas d'une réhabilitation globale du logement (travaux induits).

Subvention de base pour la réalisation de travaux dans l'objectif de produire du logement

- Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer libre :

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile avec un plancher obligatoire à atteindre de 250 euros par mètre carré de surface utile.

- Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer conventionné intermédiaire, social ou très social :

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Prime de réduction de loyer

Cette prime majore la subvention de base pour la réalisation de travaux dans l'objectif de produire du logement. Elle ne peut en aucun cas être octroyée de manière individuelle.
Cette prime n'est pas applicable à la production de logement en loyer libre.

Le montant du financement accordé au propriétaire qui produit du logement en loyer intermédiaire est de 10% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.
Le propriétaire qui produit du logement en loyer conventionné social ou très social a le choix entre le versement en une seule fois d'une prime pécuniaire ou le reversement régulier par un organisme bancaire de la perte de loyer engendrée par le conventionnement.

Le montant de la prime correspond à de 20% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.

Le montant du financement accordé dans le cadre de la minoration bancaire est au maximum de 3000 euros par dossier.

Subvention pour conventionnement sans travaux
Le propriétaire bailleur, dont le logement est décent et qui ne nécessite pas de travaux, peut bénéficier d'une prime s'il conventionne son logement et pratique un loyer social.

Le montant de cette prime est de 2 000 euros par logement.

Travaux réalisés sur parties communes

Les travaux concernés portent sur les façades, la toiture et la cage d'escalier.

Travaux sur façade
Les travaux entrepris doivent respecter les prescriptions architecturales.

Le montant du financement accordé est de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 200 euros par mètre carré de façade.

Travaux sur toiture

Les travaux entrepris concernent également la couverture et la charpente.

Le déclenchement de la subvention n'intervient que si la réfection inclus des travaux d'isolation engendrant une résistance thermique supérieure à 5.

Le montant du financement accordé est de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 300 euros par mètre carré de surface utile par logement ou par local professionnel.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Travaux des cages d'escaliers

Les travaux de mise en sécurité ainsi que les travaux induits par ces derniers sont subventionnables.

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 200 euros par mètre carré de surface utile par logement ou par local professionnel.

Travaux de traitementacoustique

Sont concernés deux périmètres spécifiques pour les seules communes de Toulon et la Seyne à savoir respectivement la place de l'Equerre (CF : voir annexe jointe) et la place Laik (CF : voir annexe jointe).

B/ Réhabilitation du parc privé bâti dans le cadre du PIG

Pour mémoire, les objectifs de réhabilitation devront viser **l'amélioration des conditions d'habitat des propriétaires occupants et la production d'une offre de logements à loyers conventionnés.**

• Qualité du bénéficiaire de la subvention :
Le pétitionnaire devra être obligatoirement un propriétaire occupant ou propriétaire bailleur.

• Travaux éligibles au FAH sont ceux subventionnables par l'ANAH et répondant aux critères d'éligibilité des partenaires co-financeurs. Ils concernent :

- **La performance énergétique** : le projet devra justifier d'un gain énergétique d'au moins 38% pour les propriétaires occupants et 50% pour les propriétaires bailleurs. Dans le cas d'une non atteinte de ces gains, le projet restera éligible s'il présente un bouquet de travaux incluant au moins 4 postes liés aux économies d'énergie : 2 sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture, des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

- **L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement** de la population

- **La lutte contre l'indignité et l'insalubrité**

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

➢ **La sortie de la vacance**

Ces travaux doivent intervenir sur les parties privatives et/ou sur les parties communes. S'ils ne concernent que les parties privatives, un avis technique délivré par l'équipe d'animation sur les parties communes sera nécessaire pour attester du bon état des parties communes.

- Pièces du dossier de demande de subvention : voir synthèse ci-dessous

- Contenu de la convention de participation financière :

Cette convention sera établie et signée après validation du dossier par le bureau métropolitain qui fixera le montant définitif de la subvention. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

SYNTHESE

TABLEAU RECAPITULMATIF

1. OBJECTIFS

OBJECTIFS DE REALISATION DE LA CONVENTION

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**51**	**103**	**267**	**267**	**163**	**847**
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	*11*	*23*	*57*	*57*	*37*	185
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	*22*	*43*	*114*	*114*	*69*	362
dont aide pour l'autonomie de la personne	*18*	*37*	*94*	*94*	*57*	300
Logements de propriétaires bailleurs	***14***	***27***	***71***	***71***	***43***	**226**
Dont logements indignes ou très dégradés	8	15	39	39	24	125
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	*6*	*12*	*32*	*32*	*19*	101
Total des logements Habiter Mieux	***41***	***81***	***212***	***212***	***130***	**676**
dont PO	27	54	141	141	87	450
dont PB	*14*	*27*	*71*	*71*	*43*	226
Répartition des logements PB par niveau de loyers	***24***	***48***	***126***	***126***	***76***	**400**
Dont loyers social (conventionnement avec et sans travaux)	*13*	*32*	*99*	*99*	*57*	300
Dont loyers très social (conventionnement avec travaux)	*11*	*16*	*27*	*27*	*19*	100
partition du traitement des copropriétés	***0***	***1***	***1***	***1***	***2***	**5**
Travaux sur parties communes	**0**	***1***	***1***	***1***	***2***	**5**

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

2. 2/ FINANCEMENT

Les participations financières (travaux lourds et efficacité énergétique) octroyées par TPM ne sont pas cumulables

Propriétaire bailleur				
	Nature de l'intervention de TPM	**Nature du conventionnement** (LCS/LCTS exclusivement)	**Montant en euros**	**Observation**
Travaux lourds dont lutte contre insalubrité et indignité/sécurité/amélioration thermique[3]	Subvention **OU** Prêt (Aide compensatoire au conventionnement)	LCS et LCTS	5 000	Non cumulable avec le Prêt
			2 000	Montant acquitté par TPM auprès de l'organisme bancaire reversé mensuellement au propriétaire pendant 5 ans
	Prime à la réduction de loyer	LCS et LCTS	30 €/m² de SH	Cumulable avec la subvention ci-dessus
Efficacité énergétique	Subvention **OU** Prêt travaux	LCS et LCTS	2 000	Non cumulable avec le Prêt
			1 000	Montant acquitté par TPM auprès de l'organisme bancaire
Vacance structurelle	Prime	Réservé aux projets portant sur un conventionnement avec travaux	1 000	La vacance structurelle est définie par une absence d'occupation en tant que résidence principale établie sur la base du fichier fiscal référent
Conventionnement sans travaux	Prime	LCS et LCTS	2 000	Sous condition d'étiquette énergétique attestée par un diagnostic de moins d'un an et inférieure ou égale à D

Propriétaire occupant				
	Nature de l'intervention de TPM	**Catégorie de propriétaires**	**Montant en euros** (non cumulable par catégorie de travaux)	**Observation**
Travaux lourds dont lutte contre insalubrité et indignité/sécurité/amélioration thermique	Subvention	PO modestes	2 000	
		PO très modestes	1 000	
Autonomie		PO modestes	400	Un nombre maximum de 60 dossiers par an
		PO très modestes		
Précarité énergétique		PO modestes	1 000	
		PO très modestes	500	

Concernant les propriétaires occupants (travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap) le nombre de dossiers financé par an est limité à 60. Le nombre total de dossiers sur cette thématique pour la durée totale du PIG ne pourra excéder 300.

[3] La prime de travaux lourds n'est pas cumulable avec la prime d'efficacité énergétique

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

3. PIECES OBLIGATOIRES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

- le dossier complet transmis à l'Anah par voie électronique, accompagné d'une note explicative et récapitulative faisant apparaitre :
  - le nombre, la typologie et la surface des logements,
  - une synthèse de l'avancement du projet et planning des travaux avec date prévisionnelle de livraison,
  - le montant des loyers avant et après travaux,
  - avis technique de l'équipe d'animation sur les parties communes.
- l'agrément délivré par l'Anah
- l'attestation de vacance du logement le cas échéant, délivrée par l'opérateur en fonction des pièces justificatives suffisantes en sa possession ou par la commune en l'absence de ces dernières.

Le dossier est réputé complet à réception de l'ensemble de ces pièces.

4. MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

- La subvention sera versée en une seule fois pour un montant égal ou inférieur à 7 000€.
- Dans l'hypothèse où le propriétaire a recours à un maitre d'œuvre, et que le montant de la subvention octroyée par la Métropole est supérieur à 7 000€, les services de TPM pourront verser un acompte de 50% du montant de la subvention sur attestation de maitre d'œuvre de la réalisation de 50% du montant des travaux.
- Le paiement des subventions s'effectuera après transmission au service Habitat de TPM:
  - d'une attestation d'achèvement des travaux conformes au projet déposé à l'Anah
  - des factures acquittées ou portant la mention « acquittée »
  - des baux signés pour les propriétaires suivant les mêmes conditions que pour l'attribution des aides de l'ANAH
  - d'une attestation des gains énergétiques obtenus
  - d'un RIB du bénéficiaire si non joint au dépôt du dossier

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Fiche 4 : Labels Logement Service Plus (UFR / PMR) pour le parc public et le parc privé conventionné

Voir les trois annexes en suivants

1/ Le parc public en construction neuve

2/ Le parc public en réhabilitation

3/ Le parc privé conventionné

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ANNEXE 2 : DISPOSITIF DU CONSEIL REGIONAL

3.2. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Programmes d'Intérêt Général (PIG) :

Aux chapitres 2) et 3) l'intervention de la Région est conditionnée à la signature d'une convention pluriannuelle d'objectifs et partenariale en lien avec les participations de l'Anah, communes, intercommunalités...

Les porteurs de ces dispositifs géreront par voie de convention de financement les aides régionales aux travaux qui seront versées aux propriétaires pour le compte de la Région. Cette convention de gestion des aides entre la Région et la collectivité maître d'ouvrage déterminera les conditions dans lesquelles les aides régionales seront versées aux bénéficiaires pour le compte de la Région et les conditions par lesquelles la Région remboursera à la collectivité les avances effectuées.

Le montant des engagements de la Région, au regard des objectifs définis par la Collectivité en phase pré opérationnelle, est modulé en fonction de critères relatifs à l'identité du territoire : bilan des précédents dispositifs opérationnels, poids et caractéristiques du parc privé dans le périmètre concerné, articulation des dispositifs à l'échelle intercommunale.

Les bouquets de travaux préconisés aux propriétaires doivent être BBC compatible, c'est à dire satisfaire à des critères de performance en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au Crédit d'impôt Transition Energétique ou développés dans le cadre du logiciel de simulation www.123reno-med.eu.

Concernant les aides aux travaux, sont éligibles aux aides régionales :

- **les propriétaires occupants très modestes** (plafonds des ressources Anah) : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie[3].

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre

[3] En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.
Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux règlementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

- **les propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie[4].

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

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 syndic 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.

Dans les territoires couverts par un dispositif opérationnel, les opérations façades sont inéligibles.

En fonction de l'étude préalable, une aide aux primo accédants éligibles au prêt à taux zéro accession peut être envisagée dans les dispositifs de renouvellement urbain sur des secteurs déterminés.

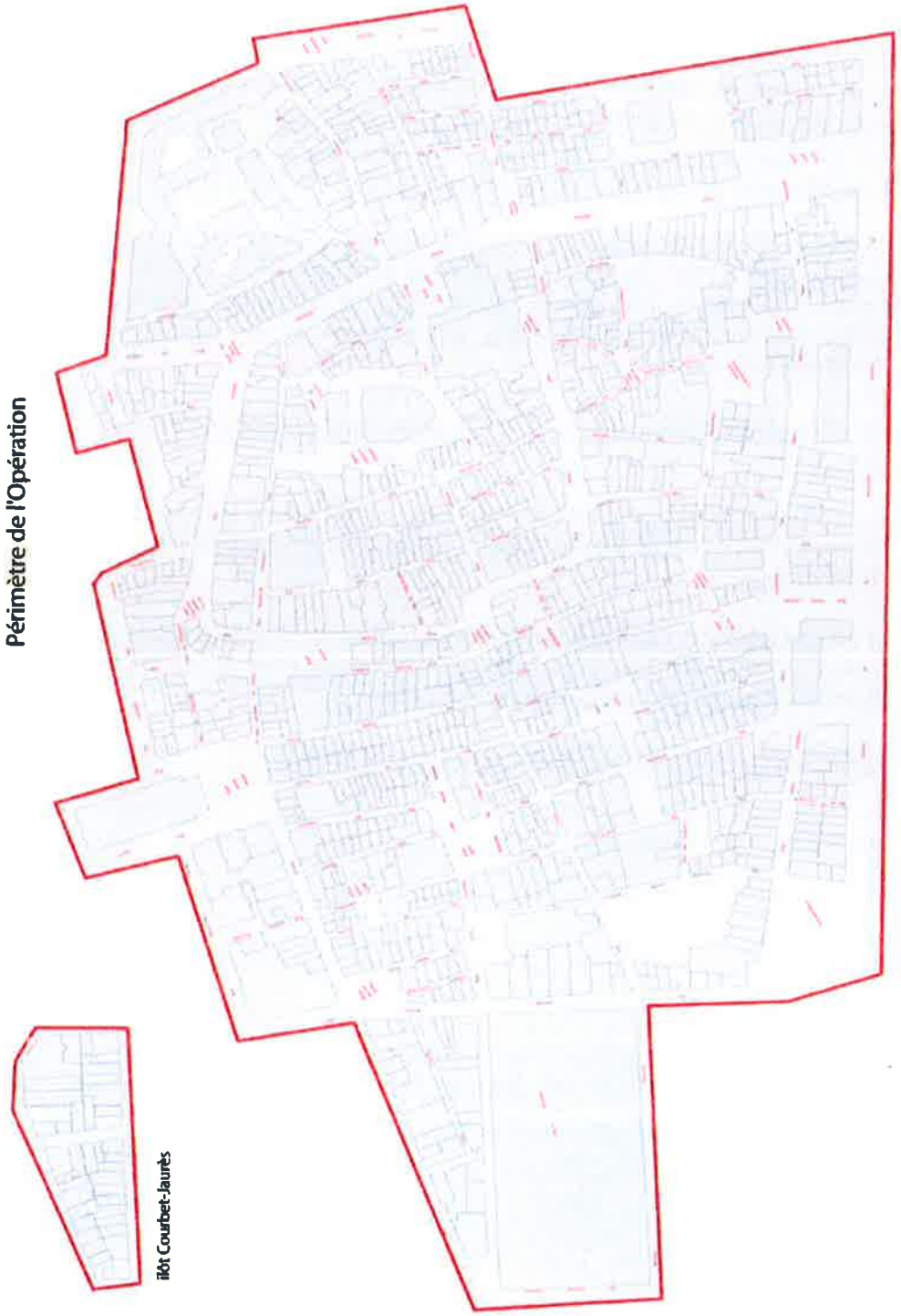
- **les primo accédants** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi animation.

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

[4] Idem que 1

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ANNEXE 3 : PERIMETRE DE L'OPERATION



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ANNEXE 4 : LISTE DES VOIES DU PERIMETRE

Nom Rue	*Dénomination*	*Numéro*
Aicard	rue	rue entière
Aicard	Traverse	traverse entière
Albert	rue	rue entière
Alézard	rue	rue entière
Alger (d')	rue	rue entière
Andrieux, Richard	rue	rue entière
Armes (d')	place	place entière
Astour (D')	rue	rue entière
Auban, Camille	rue	rue entière
Aubin (Docteur Charles)	place	place entière
Baboulène	place	place entière
Bastide	rue	rue entière
Baudin, Jean-Baptiste Alphonse	rue	rue entière
Baudin	impasse	rue entière
Berthelot	rue	Pairs 2 à 10 – impairs 7 à 11
Besagne (de)	avenue	3 à 13
Blanc, Louis	place	place entière
Blum, Léon	place	place entière
Bon Pasteur	rue	rue entière
Bonnetières (Des)	rue	rue entière
Boucheries (Des)	rue	rue entière
Brun, Félix	rue	rue entière
Brunetière, Ferdinand	rue	rue entière
Capucins (Des)	Traverse	traverse entière
Carence (Docteur)	rue	rue entière
Cathédrale (de La)	place	place entière
Cathédrale (de La)	Traverse	traverse entière
Cathédrale (La)	rue	rue entière
Chapeau Rouge	passage	rue entière
Consigne (de la)	rue	rue entière
Comte, Paul	place	place entière
Corneille	rue	N° impairs
Courbet, Amiral	allée	allée entière
Courdouan, Vincent	rue	rue entière

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Couvent (du Grand)	place	place entière
Dame Sibille	place	place entière
Darse (de la)	rue	rue entière
Daumas, Augustin	rue	rue entière
Dauphin (Etienne)	rue	rue entière
Duprat Hippolyte	rue	côté impair
Equerre (L')	rue	rue entière
Equerre (L')	place	place entière
Etoile (de l')	rue	rue entière
Fougassière	rue	rue entière
France, Anatole	rue	rue entière
Fraternité (de la)	rue	rue entière
Gambetta	place	place entière
Garibaldi, Joseph	rue	rue entière
Glacière (de la)	rue	rue entière
Globe (du)	place	Place entière
Hoche	rue	rue entière
Hopital (de l')	rue	rue entière
Hubac	place	place entière
Hugo, Victor	place	place entière
Huile (à l')	place	place entière
Humilité (L')	rue	rue entière
Jaurès, Jean	rue	(nouvelle numérotation) paire 18 à 502 / impaire : 381 à 437
Jourdan, Louis	rue	rue entière
Lafayette	cours	rue entière
Laindet Lalonde	rue	rue entière
Lambert	rue	rue entière
Lambert, Gustave	place	place entière
Laminois	rue	rue entière
Lamodieu	rue	rue entière
Laugier, Nicolas	rue	rue entière
Leblond Saint Hilaire	rue	paire : 2 à 6 / impaire : 1 à 9
Ledeau, Camille	place	place entière
Lendrin, Paul	rue	rue entière
Letuaire, Pierre	rue	rue entière
Lirette	traverse	rue entière

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Lorgues (De)	rue	paire : 2 à 16 / impaire : 1 à 11
Magnaque	rue	rue entière
Mairaud	rue	rue entière
Méridienne	rue	rue entière
Merle	rue	rue entière
Micholet, Victor	rue	rue entière
Miséricorde	traverse	rue entière
Molière	rue	Du 10 au 16
Monsenergue, Ingénieur Colonel	place	Place entière
Muraire, Jules dit Raimu	rue	rue entière
Murier (Du)	rue	rue entière
Murier (Du)	place	place entière
Notre Dame	rue	rue entière
Noyer (Du)	rue	rue entière
Ordonnance (L')	rue	rue entière
Orfèvres (Des)	place	place entière
Paul, Chevalier	rue	rue entière
Pavé d'Amour	place	place entière
Pêcheret	rue	rue entière
Pêcheret	place	place entière
Pêcheret	passage	rue entière
Pelloutier, Fernand	rue	rue entière
Cathédrale	place	place entière
Poissonnerie (de La)	place	place entière
Pomet	rue	rue entière
Pomme de Pin	rue	rue entière
Poncy, Charles	rue	rue entière
Possel, Jean Paul de	rue	rue entière
Pressensé, Francis de	rue	rue entière
Puget, Pierre	place	place entière
Pyat, Félix	rue	rue entière
Racine	rue	7, 9, 11
Raimu	place	place entière
Raspail, Vincent	place	place entière
Remparts, (des)	rue	rue entière
Remparts	passage	rue entière
République (de La)	avenue	9 à 479
Riaux (Des)	rue	rue entière

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Roche	rue	rue entière
Saint Andrieux	rue	rue entière
Saint Bernard	passage	rue entière
Saint Bernard	rue	
Saint Cyprien	rue	rue entière
Saint Cyprien	place	place entière
Saint Louis	traverse	Traverse entière
Saint Vincent	place	place entière
Saint Vincent	rue	rue entière
Savonnières (des)	rue	rue entière
Seillon, Henri	rue	rue entière
Sémard, Pierre	rue	rue entière
Sénès, Amiral Victor	place	place entière
Suchet, Fulcran	place	
Tombades (Des)	rue	rue entière
Trois Dauphins	place	place entière
Vallé, Armand	place	place entière
Vatel	place	place entière
Vérane, Léon	Square	Rue entière
Vezzani, César	rue	rue entière
Vieux Ordinaires, des	rue	rue entière
Visitation (de La)	rue	rue entière
Visitation (de La)	place	place entière
Visitation (de La)	traverse	rue entière
Zola, Emile	rue	rue entière

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

ANNEXE 5 : TABLEAUX DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION

Tableau de bord de suivi des objectifs de la convention							
	Objectifs sur 5 ans	Agréé en 2019	Agréé en 2020	Agréé en 2021	Agréé en 2022	Agréé en 2023	Agréé en 2024
Logements de propriétaires occupants	100						
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	5						
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	20						
dont aide pour l'autonomie de la personne	5						
dont hors plafond ANAH	70						
Logements de propriétaires bailleurs	400						
dont logements indignes ou très dégradés	105						
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	30						
dont aide pour l'autonomie de la personne	5						
PB hors ANAH	260						
Total des logements Habiter Mieux	160						
dont PO	25						
dont PB	135						
Répartition des logements PB par niveau de loyers	250						
Dont loyer intermédiaire	25						
Dont loyer social	80						
Dont loyer très social	35						
Dont loyer libre	110						
Logements PB conventionnés sans travaux (LCS)	20						
Copropriétés dégradées							
Nbre de copropriétés	25						
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	25						
dont aides individuelles travaux PO	10						
dont aides individuelles travaux PB	15						
Copropriétés fragiles							
Nbre de copropriétés	25						
dont aide aux travaux syndicat (parties communes)	25						
dont aides individuelles travaux PO	10						
dont aides individuelles travaux PB	10						
Répartition des travaux sur parties communes							
Façades dont Campagnes de Ravalement de Façades	125						
Toitures	55						
Cage d'escalier	50						
Structure	50						
Mission de Maîtrise d'œuvre	55						

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES INDICATEURS OPAH-RU					
	Année 2019	**Année 2020**	**Année 2021**	**Année 2022**	**Année 2023**
Les données sont présentées en sommes ou en moyennes selon les cas					
1 - Volet habitat indigne et très dégradé					
Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.)					
Nombre de procédures mises en œuvre					
Type de procédures mises en œuvre					
Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents					
Nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU					
Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement					
2 - Volet énergie et précarité énergétique					
Nombre de logements ayant fait l'objet d'une subvention					
Caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention					
Gain énergétique cumulé des projets exprimés en kWh/an					
Etiquette énergétique après travaux					
Économie d'émission de gaz à effet de serre					
Evolution de la consommation des logements					
3 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat					
Nombre de logements ayant fait l'objet d'une subvention					
Caractéristique des logements ayant fait l'objet d'une subvention					
4 - Volet social					
Nombre de ménages accompagnés dans la cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique					
Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages					
Profil des ménages					
CSP					
Age					
Nombre d'enfants					
5 - Volet copropriété					

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Nombre de copropriété ayant fait l'objet d'une subvention					
Caractéristique des copropriétés ayant fait l'objet d'une subvention					
Montant des travaux engagés					
6 - Volet conventionnement sans travaux de logement à loyer social					
Nombre d'échanges avec les professionnels de l'immobilier					
Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de ce volet					

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

C5 - Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

			50 000,00		16 500,00
			50 000,00		25 000,00
			120 000,00		24 000,00
			50 000,00		15 000,00
			30 000,00		5 000,00
			150 000,00		15 000,00
			450 000,00		100 500,00
			50 000,00		25 000,00
			60 000,00		30 000,00
			110 000,00		55 000,00
			560 000,00		155 500,00

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

C6 - Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

Sans objet

C7- Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[1]TPM

Tableau des participations au titre de la reprise des subventions du protocole de préfiguration, suivant validation du Comité national d'engagement du 21 juin 2021

IDTOP	Localisation	Maitre d'ouvrage	Libellé de l'opération	Assiette subventionnable ANRU	Taux ANRU	Subvention ANRU
C1018-14-0130	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte Musse Toulon	400 000,00 €	42,50%	170 000,00 €
C1018-14-0131	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centres-Villes Toulon et La Seyne-sur-Mer	305 000,00 €	37,61%	114 700,00 €
C1018-14-0132	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €
C1018-14-0133	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0134	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Métropole TPM	Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Ville la Seyne-sur-Mer	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0148	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Ville de Toulon	AMO Communication et Concertation OIN Toulon	30 000,00 €	50,00%	15 000,00 €
C1018-14-0135	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Métropole TPM	Equipe Projet OIN TPM (1 ETP)	157 500,00 €	50,00%	78 750,00 €
C1018-14-0147	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Ville de Toulon	AMO Communication et concertation OIR Toulon	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0136	66666 6999998 QPV Multisite (Intérêt Régional)	Métropole TPM	Equipe projet OIR TPM (1 ETP)	157 500,00 €	40,00%	63 000,00 €
C1018-14-0151	83137 Toulon 6083015 Sainte Musse	Ville de Toulon	Equipe Projet OIN Toulon (1ETP)	142 500,00 €	50,00%	71 250,00 €
C1018-14-0137	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Ville de La Seyne-sur-Mer	AMO Concertation OIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €
C1018-14-0138	83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	Ville de La Seyne-sur-Mer	Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer (0.5ETP)	71 250,00 €	50,00%	35 625,00 €
			TOTAL	1 353 750,00 €		593 325,00 €

[1] *Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal*

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

C8- Tableau financier des opérations physiques financées par le Conseil départemental du Var

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	171 302
[redacted]	[redacted]	378 182
[redacted]	[redacted]	931 941
[redacted]	[redacted]	480 700
[redacted]	[redacted]	32 310
[redacted]	[redacted]	37 620
[redacted]	[redacted]	12 540
[redacted]	[redacted]	17 310
[redacted]	[redacted]	12 540
[redacted]	[redacted]	200 000
[redacted]	[redacted]	452 325
[redacted]	[redacted]	45 454
[redacted]	[redacted]	269 816
	[redacted]	3 042 040

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

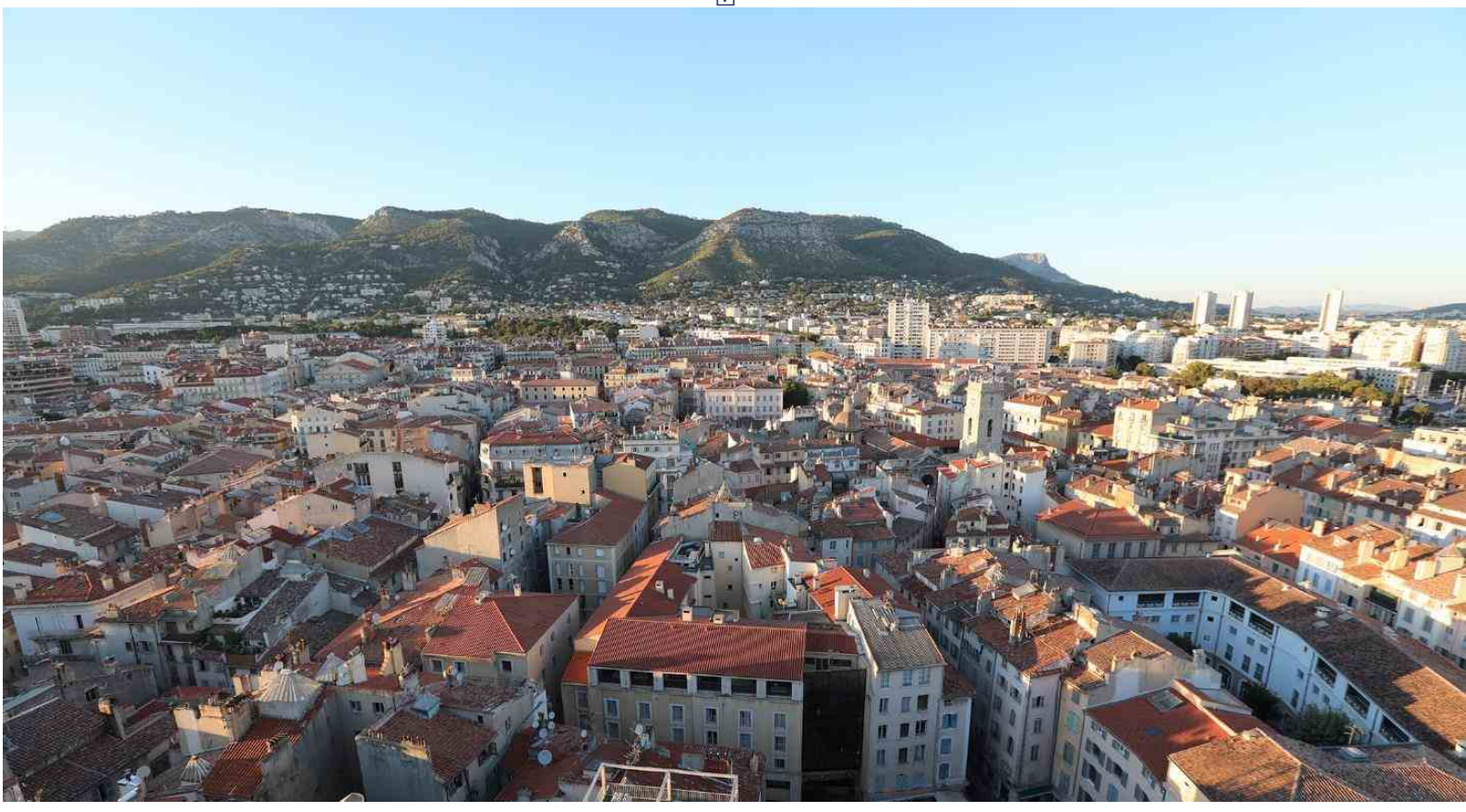
C9 - Tableau financier des opérations physiques financées par le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

	Famille des opérations	Subventions	Localisation	
			83126 La Seyne-sur-Mer 6083009 Centre-Ville	83137 Toulon 6083016 Centre-Ville
Participations Conseil Régional	Etudes et conduite de projets	0 €	0 €	0 €
	Relogement des ménages avec minoration de loyer	0 €	0 €	0 €
	Recyclage de l'habitat ancien dégradé	0 €	0 €	0 €
	Aménagement d'ensemble	1 164 406 €	311 967 €	978 122 €
	Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	699 000 €	699 000 €	0 €
	Requalification de logements locatifs sociaux	192 000 €	0 €	192 000 €
	Résidentialisation de logements	0 €	0 €	0 €
	Accession à la propriété	0 €	0 €	0 €
	Equipements publics de proximité	518 910 €	339 033 €	179 878 €
	Immobilier à vocation économique	0 €	0 €	0 €
	total	2 574 316 €	1 350 000 €	1 350 000 €

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Propos liminaire

Le quartier Centre-ville de Toulon a été identifié « quartier d'intérêt régional » dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

La validation de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) par les membres du conseil métropolitain de MTPM est inscrite à l'ordre du jour de la réunion dudit conseil en février 2022. Il en est de même pour la validation par les membres du conseil municipal de la Ville de Toulon.

L'article 10.4 de ladite convention pluriannuelle mentionne la participation financière de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, pour un montant de 1 350 000 euros pour les opérations relatives au PRIR du centre-ville de Toulon.

La participation de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet du centre-ville de Toulon cible les opérations suivantes :

- les aménagements durables des espaces publics,
- la requalification de logements sociaux,
- la réalisation d'un équipement public.

La présente fiche opération vise à préciser les opérations pressenties à la subvention du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Contexte

La commune de Toulon, premier port militaire de Méditerranée est la capitale économique du Var. La ville s'affirme comme véritable métropole régionale et a pour ambition de placer son cœur de ville au centre d'une dynamique métropolitaine très active.

Le centre-ville occupe une position centrale dans la ville et dans la Métropole toulonnaise. Il bénéficie d'une très bonne desserte : proximité des autoroutes A50 (Marseille) et A57 (Nice), présence d'une gare TGV reliant Paris en 3h50, réseau développé de lignes de bus et bateaux-bus reliant Toulon aux villes de la Métropole, port de plaisance et croisière. Il se distingue également par la présence de multiples équipements culturels et artistiques (opéra, théâtre/scène nationale, musées, galeries, médiathèque, tiers-lieux), scolaires (collèges, lycées, université) ainsi que de commerces et services variés (restaurants, marché provençal journalier…) et de nombreux équipements publics majeurs (Hôtel de ville, préfecture maritime, structures portuaires, commissariat, etc.).

La transformation de la ville dans son ensemble et de son cœur historique en particulier, engagée depuis une quinzaine d'années avec le soutien de l'ANRU, donne lieu à une mutation urbaine profonde.

Ces interventions ont permis de satisfaire les objectifs de développement et de diversification de l'offre de logements, d'équipements et de services adaptés pour les habitants du centre historique, et d'appareil économique et commercial dynamique.

Malgré une dynamique positive de développement, fruit de vingt années d'investissements publics et privés, des dysfonctionnements urbains et résidentiels persistent, qui justifient le classement du quartier centre-ville en Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

C'est dans ce contexte qu'est poursuivi le déploiement d'une action publique forte, visant notamment :

- le soutien et l'accompagnement de la dynamique économique et commerciale,
- la poursuite de l'amélioration du cadre de vie et de la sécurité,
- le traitement des situations d'habitat insatisfaisant : problèmes de décence et de salubrité de logements.

L'enjeu pour le centre historique de Toulon est celui du renforcement et de la pérennisation de sa centralité et de sa vitalité : un cœur de ville dynamique, créatif et attractif, moteur du développement économique, commercial, culturel de la ville et la métropole.

Les principaux objectifs opérationnels se déclinent principalement :

- le traitement des entrées de cœur de ville : requalification et organisation des parcours d'accès et circulation / mobilités tous modes ;
- le traitement des espaces publics pour l'amélioration de la qualité et du cadre de vie ;
- le traitement du parc d'habitat, notamment les ilots résiduels d'habitat dégradé : Monsenergue, Saint François et Courdouan, pour proposer des logements attractifs (typologie / coûts / types d'occupation / accessibilité, etc.) ;
- le traitement des parcours et offres commerciaux.

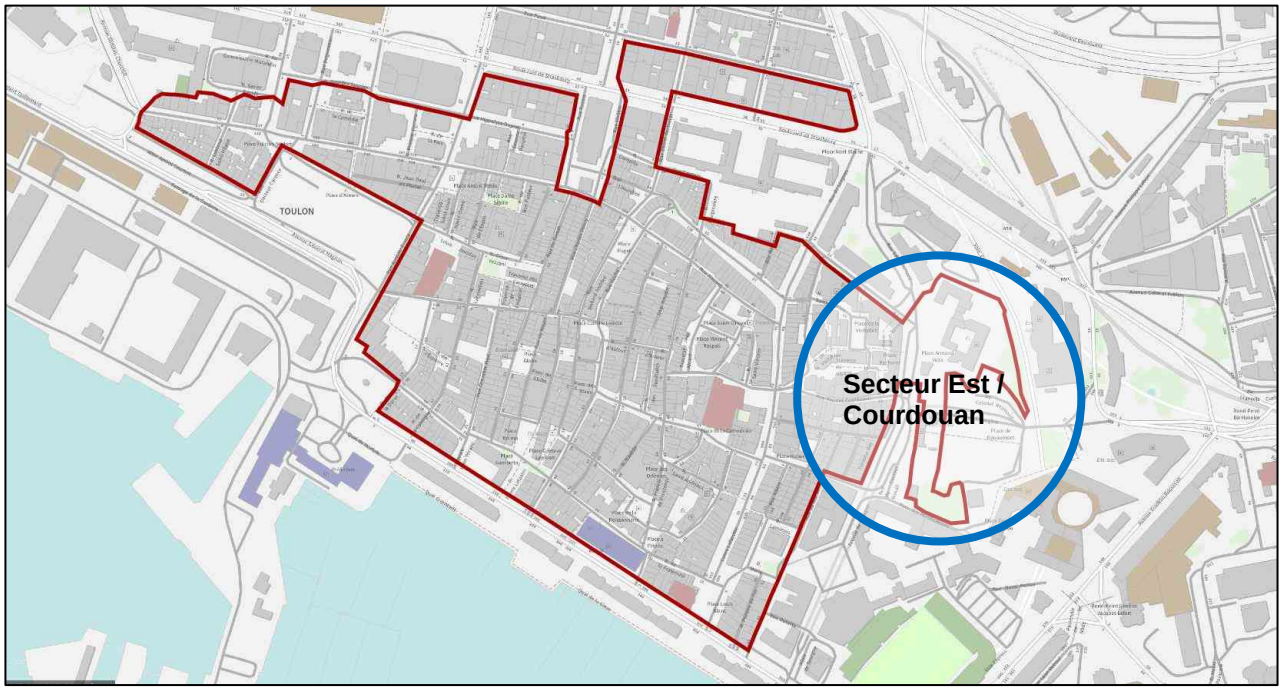
Ces objectifs opérationnels s'inscrivent dans les axes de cohésion métropolitains :

- Favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble,
- Favoriser le renouvellement et le développement de l'offre économique et commerciale,
- Promouvoir l'offre de services et la vie sociale,
- Qualifier la gestion du quartier et les espaces publics,
- Assurer la tranquillité publique et la sécurité.

De multiples dispositifs sont mobilisés pour atteindre les objectifs, dont : OPAH-RU, FISAC, PRI, DUP, concession d'aménagement, SPR, NPNRU, etc.

Au titre du NPNRU, une attention particulière est portée à l'ilot Courdouan, qui forme l'entrée Est du centre historique, secteur appelé à devenir un passage naturel, actif et dynamique sur un parcours Est/Ouest reliant les campus étudiants Porte d'Italie (à l'Est) et Chalucet (à l'Ouest), en passant par le cœur historique, ses Halles gourmandes, ses pôles économiques et de loisirs.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



1- Périmètre du QPV Centre-ville de Toulon et Secteur Est / Courdouan

Dans le cadre conventionnel ANRU et au titre du cofinancement par le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, une participation financière est sollicitée pour les opérations suivantes :

- l'aménagement durable des espaces publics de l'ilot Courdouan,
- la requalification de 32 logements sociaux appartenant au bailleur social LOGIREM à La Visitation,
- la réalisation d'un équipement public de proximité : locaux associatifs rue Garibaldi.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Aménagement durable des espaces publics de l'entrée Est / îlot Courdouan

Deux espaces ciblés

- **La place Armand Vallé**

Cette place est caractérisée notamment par :

- son ouverture à la circulation,
- une place dédiée aux piétons restreinte,
- des usages divers (circulation / stationnement / entreposage / desserte locale, etc.),
- l'état dégradé des surfaces.

Elle ne satisfait pas son rôle d'accroche majeure.



- **Le réseau viaire du secteur Courdouan**

Les rues du périmètre, et plus particulièrement les rues Courdouan, Garibaldi et Laindet-Lalonde, aujourd'hui déqualifiées, ont vocation à former des axes privilégiés d'accès au centre-ville depuis l'est de la ville et le pôle universitaire, en passant par la Porte d'Italie et la place Armand-Vallé (supra).

Le projet marque des axes pour partie piétonnisés en lien avec l'implantation de nouvelles cellules commerciales et d'activité sur les rues Courdouan et Garibaldi. Les voies seront requalifiées par un revêtement qualitatif apportant plus de lisibilité. Un accès livraison sera prévu afin de desservir les multiples commerces existants et futurs, notamment sur le cours Lafayette et le pourtour des Halles.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



Principaux objectifs

Le programme de requalification de l'ensemble des rues et places attenantes au secteur Courdouan, vise à favoriser la piétonisation du centre-ville et les connexions est/ouest. Il s'inscrit dans le prolongement de l'action d'envergure menée par la Ville de Toulon depuis 2006.

Les principaux objectifs sont :

- créer des continuités / perméabilités Toulon Est-Centre ancien,
- améliorer la lisibilité du secteur,
- inscrire une signalétique des courtes distances à pied,
- améliorer le confort des usagers,
- développer la présence de la nature en ville, avec des objectifs de végétalisation et de désimperméabilisation dans l'aménagement des espaces publics, y compris sur de petites surfaces, en privilégiant des espèces variées, adaptées, non allergènes ;
- apaiser les espaces publics,
- repenser l'espace, notamment en termes de mobilité douce.

Descriptif des aménagements

Il s'agit d'opérer une restructuration complète des rues et places attenantes du secteur Courdouan afin de permettre le traitement de l'usage des quinze voies et des espaces publics existants. Cette restructuration sera réalisée sous maîtrises d'ouvrage Métropole TPM et concessionnaire d'aménagement (Var Aménagement Développement).

Pour des raisons d'opérationnalité ainsi que pour satisfaire la demande de l'ANRU, les aménagements ont été scindés en deux secteurs (lignes maquette financière ANRU) :

- secteur Courdouan,
- secteur Visitation.

Démarche environnementale

Combiné à l'augmentation de la population et à la densification urbaine, le changement climatique va rendre plus prégnant le phénomène des îlots de chaleur urbains (ICU), c'est-à-dire une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit.

Ce phénomène a des impacts et conséquences variés : sur la santé, sur le bien-être des habitants, sur la "praticabilité" de l'espace public, et donc sur l'attractivité des centres-villes, sur les consommations énergétiques (climatisation), sur la résilience des infrastructures et les réseaux urbains et sur le maintien de la biodiversité animale et végétale.

Dans le cadre du réaménagement des rues de l'ilot Courdouan et de la place Armand Vallé, la Métropole et la Ville de Toulon pourraient notamment agir sur le phénomène d'ICU et le confort d'été au sein de l'espace public.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Cette stratégie d'adaptation au changement climatique peut être déclinée notamment à deux niveaux :

- ✓ **le quartier et la rue** : cette échelle implique l'évolution des quartiers, des aménagements extérieurs et des groupes de bâtiments qui les composent. Il s'agit de trouver un équilibre entre l'adaptation du domaine public et des espaces entre les bâtiments et leur développement.
- ✓ **l'îlot et le bâtiment** : les « petits développements », notamment les logements, les immeubles commerciaux ou bâtiments tertiaires offrent des possibilités pour l'intégration de mesures de lutte contre l'îlot de chaleur urbain dans ou autour des bâtiments. Une attention particulière est accordée à la conception du bâtiment, de ses environs, à son exploitation et à sa gestion.

Une étude de vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur urbains, en croisant des indicateurs sociodémographiques, de qualités constructive et énergétique du bâti, de manière à identifier des zones à enjeux et permettre éventuellement la mise en œuvre d'actions d'adaptation via les documents d'urbanisme, pourrait être menée.

Les préconisations pourraient être ainsi mises en œuvre dans les projets d'aménagements du PRIR du Centre-Ville de Toulon, notamment pour permettre avec un principe d'exemplarité et d'expérimentation, la reproductibilité sur d'autres quartiers de Toulon.

Calendrier, financement et coût prévisionnels

Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage des travaux au 1er semestre 2023 pour une durée estimée à 8 semestres.

Le coût opérationnel est estimé à 3 928 720 euros HT.
La participation attendue du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur est de **978 122 euros**.

Libellé précis des opérations	Maitre d'ouvrage	Dépenses subventionnables HT	Taux Région	Montant subventions prévisionnelles Région
Aménagement ilôt Courdouan	Métropole TPM	803 088 €	15,00%	60 232 €
	Var Aménagement Développement	1 772 971 €	14,18%	125 683 €
Aménagement de la place Armand Vallee	Var Aménagement Développement	2 640 690 €	30,00%	792 207 €
Total général				**978 122 €**

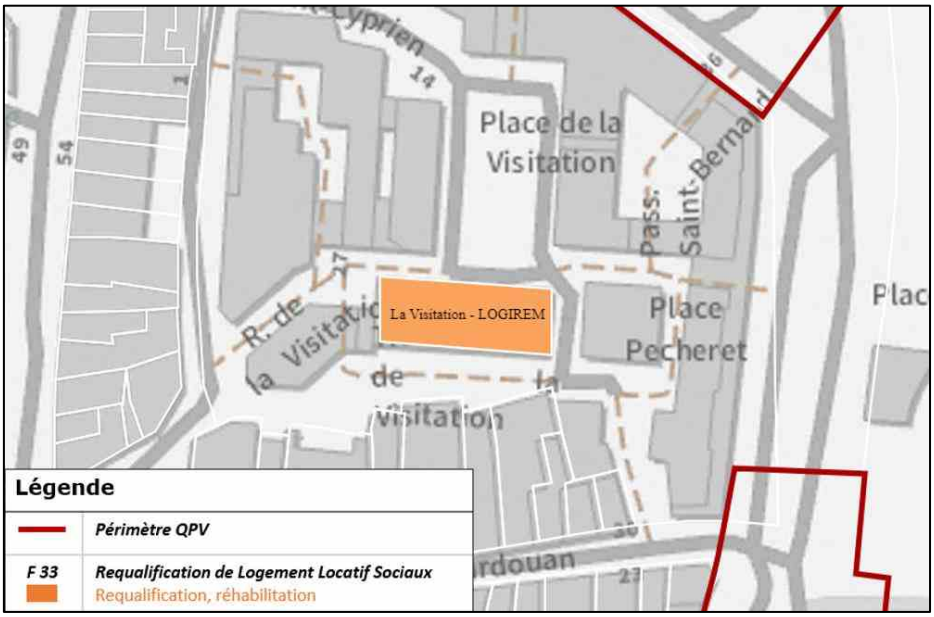
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Requalification des 32 logements sociaux Logirem à la Visitation

Situation

Construit en 1988, la Visitation est un ensemble immobilier de type copropriété complexe, divisé en 19 lots de volume, 74 fractions et copropriétés dans lots de volumes. L'ensemble comprend notamment 138 logements.

La SA d'HLM LOGIREM est propriétaire de 32 logements locatifs sociaux groupés dans un même bâtiment. L'obsolescence des équipements privatifs et communs justifient l'engagement d'une opération de réhabilitation complète desdits logements et équipements communs.



Principaux objectifs

L'objectif est d'améliorer les conditions d'habitat de cet ensemble par la réhabilitation du parc de logements du bailleur social LOGIREM.

Les objectifs de cette requalification sont :

- améliorer les conditions d'habitabilité des 32 logements,
- améliorer la qualité thermique des logements et réduire les consommations énergétiques des locataires et du bailleur : objectif BBC rénovation Effinergie 2009.

Descriptif des aménagements

- ✓ améliorer l'aspect technique de l'ensemble immobilier ainsi que la sécurité du cadre de vie intérieur,
  - renforcer la sécurité des personnes et des biens, diminuer les interventions curatives et limiter la sinistralité,
  - renforcer, sécuriser et améliorer le confort des parties communes et des logements.
- ✓ travaux visant l'amélioration de la performance énergétique de la résidence (objectif BBC rénovation Effinergie 2009).

Calendrier

- Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage des travaux au 1er semestre 2022 pour une durée estimée à 8 semestres.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Financement et cout prévisionnels

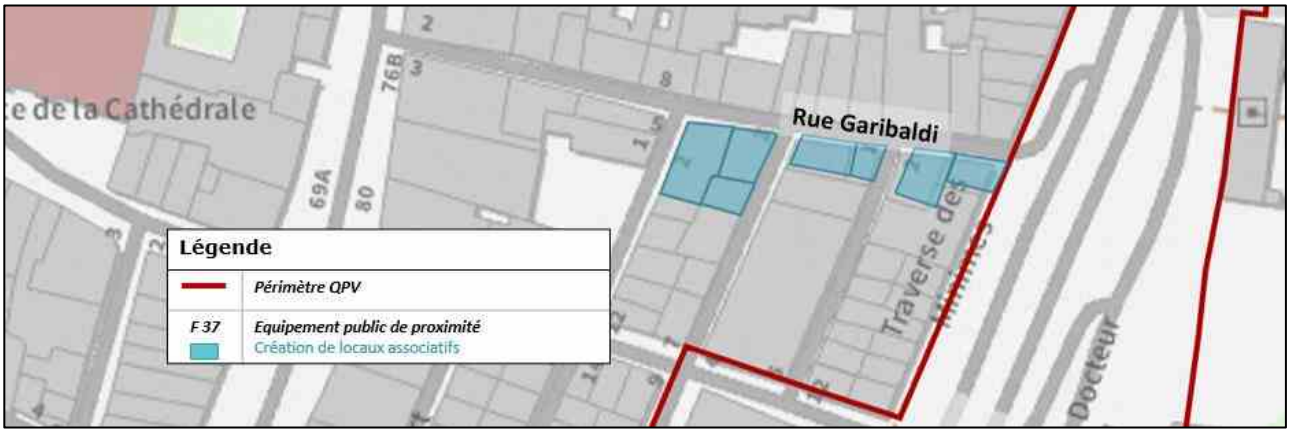
Le coût total opérationnel est évalué à 1 517 090 € HT.
La participation attendue du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 192 000 euros.

Plan de financement envisagé				
Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 438 000,00 €	montant TTC :	1 517 090,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	200 000,00 €		
	REGION :	192 000,00 €		
	BAILLEUR :	901 490,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	223 600,00 €		
	Total des co-financements :	1 517 090,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	825 635,00 €		
	dont PRET CDC :	186 435,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	639 200,00 €		

Réalisation d'un équipement public de proximité : locaux associatifs rue Garibaldi

Situation

Cette opération consiste à valoriser le secteur en termes d'équipements publics : complément de locaux à visée associative à développer sur la rue Garibaldi afin de donner une orientation nouvelle à cette artère étroite et encore insuffisamment fréquentée.
De plus, au niveau de la rue Garibaldi, les parcelles sont mal structurées notamment en termes de circulations et la moitié des locaux sont aujourd'hui vacants.



Principaux objectifs

- participer à la revitalisation de la rue Garibaldi en réactivant des locaux vacants ; donner vie à un pôle associatif concourant à son développement positif,
- proposer une offre complémentaire de locaux associatifs,
- poursuivre le développement des services de proximité innovants en cœur de ville, répondant à différentes besoins et usages (espaces mixtes du type d'un tiers lieux), dans les domaines de l'économie circulaire (par exemple, une recyclerie urbaine) et/ou de la culture (dans l'esprit des "quartiers créatifs") et/ou favorisant une consommation en circuits courts
- participer au maintien et au développement des services publics et privés en proposant des équipements structurants dans le centre historique.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Descriptif des opérations

- négociation / acquisition de cellules en pied d'immeuble,
- définition d'un programme global,
- négociation de travaux avec les copropriétés / négociations entre copropriétés.
- mise en œuvre des travaux : travaux lourds affectant les structures immobilières.

Calendrier

- Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage opérationnel au 1er semestre 2023 pour une durée estimée à 6 semestres.

Financement et cout prévisionnels

Le coût opérationnel est estimé à 899 388 € HT, soit 1 077 564 € TTC.
La participation attendue du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 179 878 euros.

Plan de financement envisagé				
Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	899 388,00 €	montant TTC :	1 077 563,52 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	403 022,52 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	269 816,40 €		
	REGION :	179 877,60 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	224 847,00 €		
	Total des co-financements :	1 077 563,52 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Synthèse des subventions attendues du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

Nature des dépenses	Montant des dépenses HT	Taux	Montant subventions
Aménagements des espaces publics	3 928 720 €	24,89%	978 122 €
Requalification de 32 logements sociaux	1 438 000 €	13,35%	192 000 €
Equipement public de proximité	899 388 €	20,00%	179 878 €
Total	**6 266 108 €**		**1 350 000 €**

Synthèse des interventions cofinancées par le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

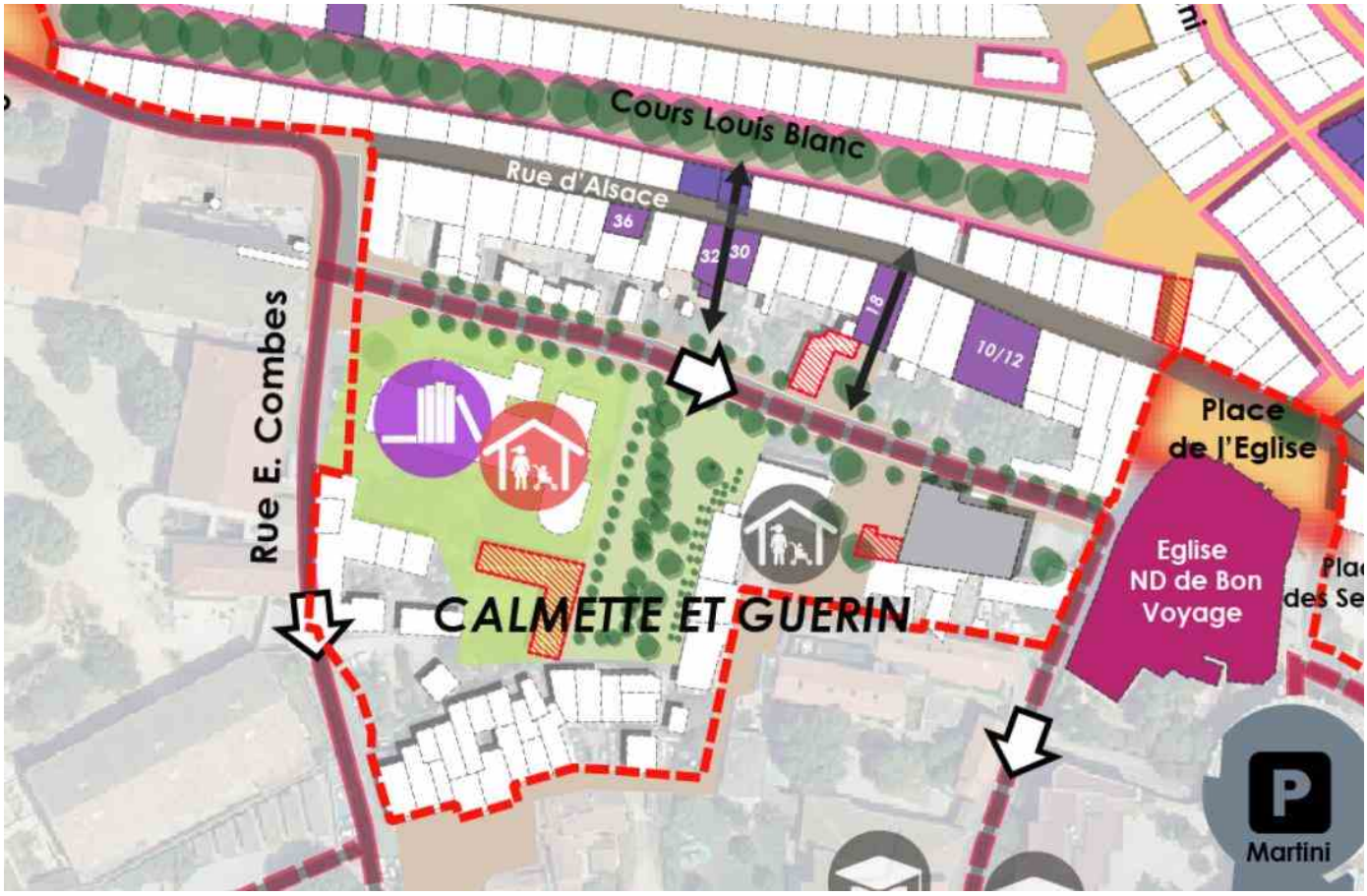
L'élaboration du programme a permis d'identifier quatre îlots prioritaires en termes de requalification du fait notamment des nombreuses problématiques recensées (vacance, occupation, état, insalubrité, péril, rôle dans la trame urbaine) l'îlot Berny, l'îlot Cœur de ville, le secteur Perrin et enfin l'îlot Calmette et Guérin, îlot étudié dans le cadre de l'ancienne concession d'aménagement, et dont la priorité est elle aussi évidente.

Descriptif de l'opération « Eco-Quartier Calmette et Guérin »:

Situation :

Il s'agit d'un îlot situé à proximité du cœur de ville, du Cours Louis Blanc et des principaux équipements du centre-ville. Il est prioritaire pour la ville de La-Seyne-sur-Mer car ce secteur stratégique possède des potentialités de mise en valeur d'espaces de grande qualité susceptible d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville, d'accueillir un équipement structurant et fera l'objet d'inscription dans une démarche de développement durable et d'éco-quartier.

Ilot identifiable vie le schéma ci-dessous



Objectifs majeurs :

1. Création d'une voie tout en réalisant la valorisation paysagère d'un espace public conquis sur des jardins, en désenclavant des parcelles non desservies, en assurant un dégagement de la circulation traversant le centre d'ouest en est et en contournant le secteur de la rue d'Alsace via les quartiers sud.
2. Accès publics aux espaces naturels du lieu afin d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville et de ses usagers avec la conservation d'une coulée verte majeure.
3. Intervention sur le bâti insalubre de la rue d'Alsace en réalisant des logements sociaux de qualité et à haute performance énergétique, dans du bâti historique.
4. Implantation d'un équipement qualifiant, attractif, à haute performance énergétique, alimenté par de l'énergie renouvelable et fédérateur au cœur du vieux centre : une médiathèque de centre-ville.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Intervention sur les espaces publics :

- Création d'une voie visant à permettre l'apaisement de la rue d'Alsace (relier ce secteur à la rue jacques Laurent via la rue Isnard), le désenclavement des parcelles et la liaison de contournement du cœur au profit du schéma de circulation en définissant des aménagements durables et matériaux soucieux de participer à la vie de quartier dans une ambiance plus urbaine que routière.

- Création de deux passages au niveau du n°18 et 30 de la rue d'Alsace, pour améliorer la liaison entre le marché et les équipements (lycée…). Egalement, aménagement d'une cour urbaine : créer un nouvel espace avec des espaces verts et des jeux d'enfants.
- Réalisation des infrastructures de voiries privilégiant le traitement paysager des aménagements (matériaux naturels, végétalisation importante).
- Réalisation de réseaux dont le pluvial : le projet dans son ensemble préserve la nappe phréatique qui affleure. Cette zone est sensible aux inondations. Le projet prévoit, entre autre, l'aménagement d'une vaste surface d'espaces verts permettra donc d'atténuer le risque d'inondation des RDC de la rue d'Alsace et conservera les puits existants en maintenant une coulée verte pour favoriser l'absorption naturelle.

- Implantation d'un mobilier urbain qualitatif en matériaux naturel vient compléter le projet pour garder un caractère paysager fort. De même, l'ensemble des clôtures mitoyenne des jardins privés sera traité en murs bahut de pierre surmontés de grilles homogènes doublées de végétation.

Intervention sur les équipements :

- Réhabilitation de l'ancienne crèche Josette VINCENT (bâtiment caractéristique des années 50) en médiathèque centre-ville à destination du public prioritaire du QPV mais aussi fortement adaptée au jeune public qui fréquente le quartier : 3500 jeunes scolaires dans le secteur. Il s'agit d'un équipement fédérateur et attractif. Il permettra l'intervention dans les écoles, collèges, lycées…l'accès aux nouvelles technologies et à plus de 25 000 ouvrages. Le niveau de performance énergétique visé est le BBC réno.
- Un accueil "petite enfance " à l'échelle des besoins du QPV :

La crèche Josette VINCENT ayant été délocalisée au quartier Pont de Fabre dans une ancienne école maternelle, des solutions d'accueil petite enfance adaptées au public QPV sont proposées pour le centre-ville pour maintenir un équipement de proximité estimé sur la base de la demande actuelle et à venir :

- Extension d'une halte-garderie associative existante (la Mouffleterie) : 5 places
- 10 places de crèche municipale dans l'enceinte de l'ilot Calmette (120m²)
- Aide à la création d'une micro-crèche associative (hors financement ANRU pour les familles plus aisées (9 places, local de 80m²).

Le niveau de performance énergétique visé, de cet équipement, est également le BBC réno.

Intervention sur l'habitat :

Production de 29 logements locatifs sociaux (20 en acquisition-amélioration, 9 en construction neuve) donnant sur des jardins de ville en rez-de-chaussée. Ces logements intégrés au bâti historique permettront la mise en valeur du patrimoine architectural, plus particulièrement l'ancienne école sainte Thérèse qui possède une façade en pierre taillée très ouvragée. Le niveau de performance énergétique visé, pour les logements neufs sera en RT2020-20% et pour les acquisitions-améliorations, tendra vers le BBC réno.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Aspects du projet en matière de développement durable : 2 axes d'intervention

✓ **Le raccordement au réseau de chaleur de thalassothermie**

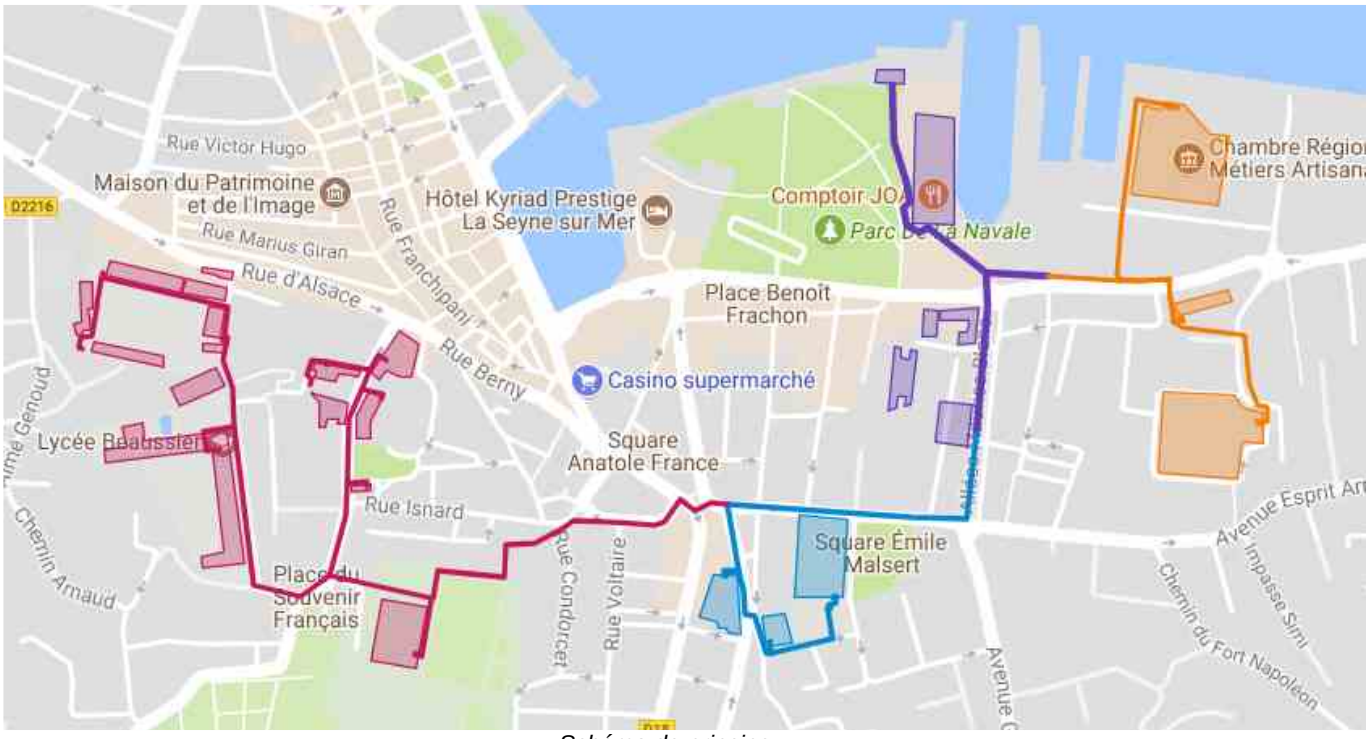


Schéma de principe

La ville a été labellisée « territoire à énergie positive pour la croissance verte » fin 2015. Dans le cadre de cet appel à projet l'État accompagne financièrement la commune dans la mise en œuvre d'actions. Neuf d'entre-elles choisies d'être développées par la commune sont citées ci-après : (éléments extraits du Rapport annuel du Développement Durable - mission Développement durable ville de la Seyne -en cours-) :

- Développement d'une zone apaisée en centre-ville pour favoriser les déplacements des piétons et modes actifs,
- Développement d'une flotte de véhicules propres pour les agents municipaux,
- Mise en place d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques sur les lieux de travail,
- Développement des stationnements pour les vélos,
- Développement de la nature en ville : création de pas japonais pour compléter la trame verte,
- Diminution des îlots de chaleur en centre-ville, développement de la biodiversité (réalisation de plantations),
- Réalisation d'inventaires de la biodiversité communale (inventaire de la Faune réalisé par la LPO),
- Protection de la biodiversité marine : travaux sur des réseaux d'eaux pluviales en bord de littoral (travaux sur le pluvial,
- L'amélioration de l'éclairage public,
- Le développement du réseau de thalassothermie, (DSP délibération du CM de juillet 2018).

En vue de s'inscrire dans les objectifs de la LTECV (Loi de transition énergétique pour une croissance verte), la ville a développé sur le site des anciens chantiers naval un réseau de thalassothermie. La Métropole Toulon Provence Méditerranée et la ville de La Seyne-sur-Mer ont choisi Dalkia pour le développement, la gestion et l'exploitation du réseau urbain de la commune de La Seyne-sur-Mer, par une énergie renouvelable locale : la méditerranée. Le réseau est composé d'une boucle d'eau tempérée qui relie la station d'échange sur l'eau de mer, en bord de quai face au Parc de la Navale, à des pompes à chaleur installées au sein des bâtiments raccordés. Ces dernières, selon les saisons, augmentent ou diminuent la température de l'eau de la boucle, initialement captée dans la mer à une température comprise entre 12 et 25 °C à une profondeur de 5 mètres, afin de produire chauffage, climatisation et eau chaude sanitaire. La chaleur issue de la production de climatisation est également récupérée pour alimenter le réseau dans une logique d'économie circulaire. Cette technologie innovante permet d'alimenter le réseau de chaleur et de froid à 75 % par une énergie renouvelable et inépuisable, évitant ainsi l'émission de 1 149 tonnes de CO_2 par an.

A noter, l'existence d'un second réseau de chaleur urbain sur la ville (en dehors du centre-ville) alimenté à partir de l'IUOM (Usine d'Incinération des Ordures ménagères).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

La facture énergétique des abonnés devrait baisser en moyenne de 15 %, luttant ainsi contre la précarité énergétique sur le territoire. Afin d'optimiser et de tripler la capacité de production des installations, des travaux sont en cours de réalisation, notamment par la création d'un réseau de canalisations de 3 km. Cette extension permettra de délivrer à différents points de livraisons déjà identifiés (raccordement des anciens ateliers mécaniques des chantiers navals, bâtiments communaux, écoles, logements collectifs dont ceux de la nouvelle voie Calmette et Guérin, bâtiments tertiaires...) une **énergie bas carbone avec un prix stable et compétitif dans la durée**.
Ainsi l'équipement public et les logements du programme « Calmette et Guérin » seront raccordés à ce réseau (29 logements sociaux en acquisition-réhabilitation garantissant ainsi un accès à l'énergie avec un dispositif innovant, à partir d'une source renouvelable et à un prix de consommation abordable).

Des aménagements à visée pédagogique et Haute Qualité Environnementale grâce au choix et au recyclage des matériaux :

Le projet d'aménagement de la nouvelle voie et de ses abords s'inscrit dans une démarche « Haute Qualité Environnementale Infrastructure ». Il s'agit de montrer au public une réalisation à vertu pédagogique, respectueuse de l'environnement permettant le recyclage et la construction dans une démarche éco-citoyenne :

- ✓ ● Déconstruction avec **remploi de matériaux sur site après tri**,
- ✓ ● **Choix pertinent de matériaux au regard de la production de CO2**,
- ✓ ● Choix de matériel et d'équipements pour ne sélectionner que ceux les moins générateurs d'interventions, de maintenance et de consommations (réparables et non jetables),
- ✓ ● **Choix d'espèces végétales les plus autonomes**, par rapport à leur besoin en eau.

Le projet aura la préoccupation de montrer au public une **opération de « non gaspillage »** des matériaux et du remploi de ceux existants sur le site du projet : par exemple la réutilisation des pierres de la déconstruction des bâtis existants pour la confection des murets ; la réutilisation après broyage des éléments de terre cuite (briques, tuiles) pour constituer des bétons colorés…

Calendrier :

Projet inscrit dans la future concession d'aménagement, prévu fin 2022 / début 2023

Participation financière estimée :

Le Conseil Régional est sollicité pour les opérations de l'Eco-quartier Calmette et Guérin à hauteur de **1 070 000 euros** (soit 80 % de l'enveloppe régionale de 1 350 000 euros) répartis de la manière suivante :

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Au titre de Reconstitution de Logements Locatifs Sociaux :

Libellé précis des opérations	Base de financement ANRU	Subventions prévisionnelles Région
Acquisition-Amélioration Maisons Beaussier 25 Logements Etudiants	0,00 €	345 000 €
Coton - Rue François Vilon, La Seyne-sur-Mer, CN, Hors QPV	3 656 469,00 €	0 €
10-12 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	1 811 393,00 €	135 000 €
18 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	720 163,00 €	45 000 €
28-30 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	894 608,00 €	90 000 €
36 rue d'Alsace, La Seyne-sur-Mer, AA, QPV	326 452,00 €	30 000 €
Rue Beaussier (Laurent), La Seyne-sur-Mer, CN, QPV	1 326 922,00 €	54 000 €
Total général	**8 736 007,00 €**	**699 000 €**

Au titre des équipements publics :

IDTOP	Maitre d'ouvrage	Libellé précis des opérations	Dépenses subventionnables HT	Taux Région	Montant subventions prévisionnelles Région
C1018-37-0014	Ville de La Seyne-sur-Mer	Création d'une médiathèque	3 015 500 €	0,00%	0 €
C1018-37-0015	Ville de La Seyne-sur-Mer	Création d'une crèche municipale de 10 places	303 030 €	19,48%	59 033 €
C1018-37-0016	Ville de La Seyne-sur-Mer	Aménagement centre social	1 400 000 €	20,00%	280 000 €
Total général			**4 718 530 €**	**39,48%**	**339 033 €**

Au titre des Aménagements des espaces publics :

Libellé précis des opérations	Maitre d'ouvrage	Dépenses subventionnables HT	Taux Région	Montant subventions prévisionnelles Région
Aménagement du Centre-Ville de La Seyne	Métropole TPM	1 559 837 €	20,00%	311 967 €
Total général		**1 559 837 €**		**311 967 €**

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

FICHE OPERATION

[illegible]

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

- [illegible]

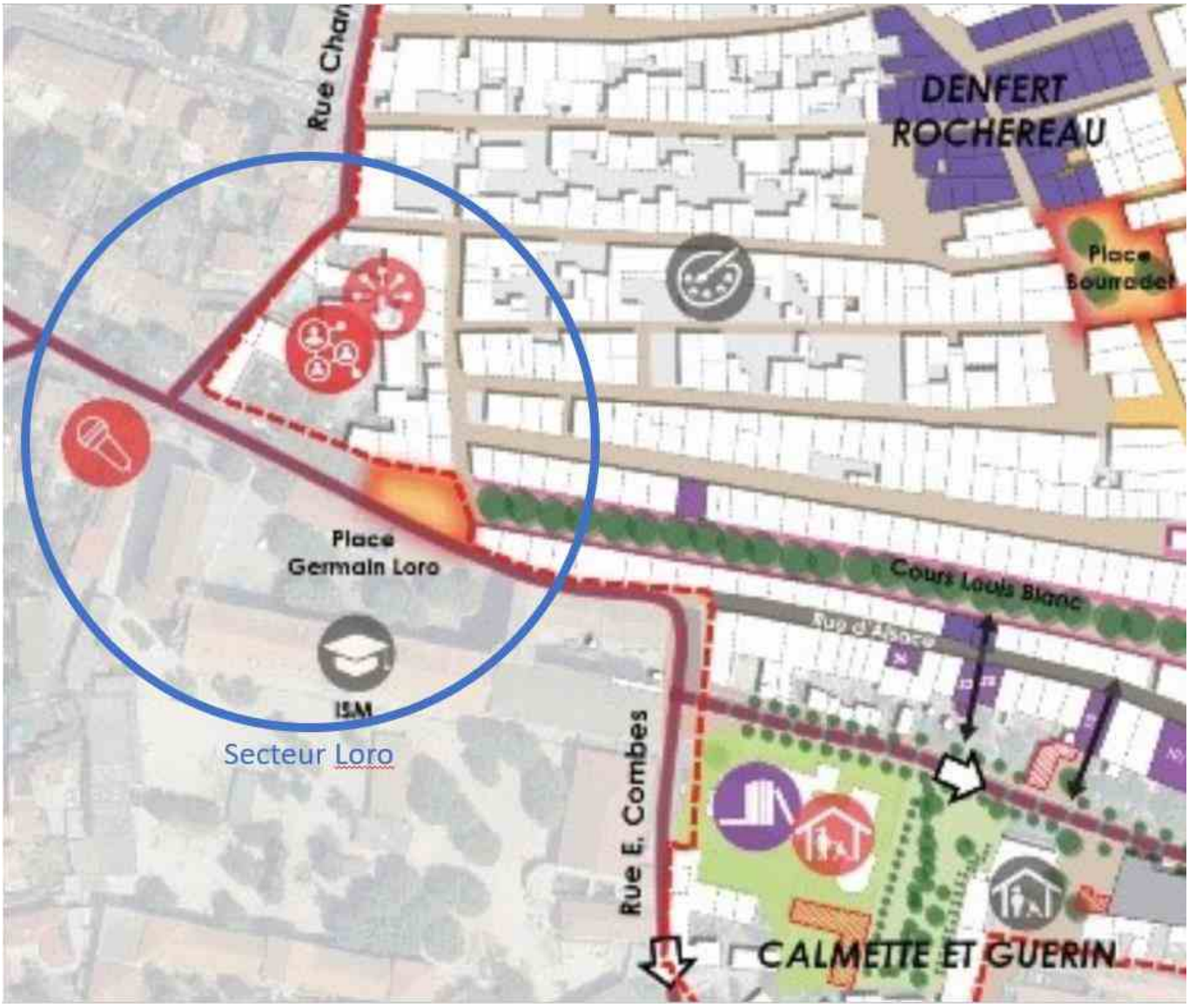


DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Préambule :

Le secteur Germain Loro est, dans le cadre du projet urbain, un espace stratégique. En effet, il constitue le point d'entrée Ouest qui incite à déambuler vers le cœur de ville. Ce secteur est prégnant d'une population jeune et d'un dynamisme à renforcer.
Cela passe par notamment :

- ✓ La requalification de la place Germain Loro
- ✓ La création d'un centre social
- ✓ Et d'une scène ouverte.



L'opération pré conventionnée du NPNRU actée en CNE mandat en juin 2019, est le premier chantier emblématique de la rénovation du centre-ville de la Seyne-sur-Mer, financé par l'ANRU. **Chantier d'envergure qui a démarré en juillet 2020 et s'est terminé en mai 2021**.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Descriptif de l'opération d'aménagement des espaces publics inscrit au PRIR du Centre-Ville : La requalification de la place urbain Germain Loro :

Situation :

Constituant l'un des principaux accès au centre-ville depuis l'autoroute Toulon/Marseille, cette place est symbolique du centre-ville constituant l'entrée Ouest, sa situation stratégique en fait un lieu de vie prépondérant de la ville. Au centre de nombreux établissements scolaires et commerces ce projet est bien destiné à valoriser une entrée de ville majeure. Proche du secteur Calmette et Guérin ainsi que du Cours Louis Blanc, elle permet bien un accès direct au cœur de ville.

Objectifs majeurs :

- **Créer un effet levier** sur la réhabilitation des logements du centre ancien,
- **Revaloriser l'économie du marché** du cours Louis Blanc et de la place Germain Loro par un meilleur accueil des flux de population,
- **Organiser le partage des fonctions de la place** : circulation des véhicules et des modes doux, lieu d'activités commerciales, pour une place plus apaisée,
- **Sécuriser** et garantir la mise en accessibilité d'un espace public situé aux abords directs d'établissements scolaires,
- **Préserver et mettre en valeur** les éléments architecturaux et patrimoniaux du secteur (chapelle et boulevard) dans un souci de refonte de l'image du cœur de ville et d'amélioration des entrées au centre historique.



DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

DESCRIPTIF SUR L'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS :

Cette opération a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage Métropole Toulon Provence Méditerranée et est inscrite à la convention pluriannuelle ANRU en tant qu'opération pré conventionnée pour un montant de 1 288 484 euros HT avec une subvention ANRU de 450 969,39 euros.

Réaménagement d'une place au rôle majeur d'entrée du centre-ville

- L'espace Germain LORO assure actuellement des fonctions multiples : transit, modes doux, activités commerciales, accès aux équipements, accès au marché quotidien...
- Le projet comporte la recomposition du plateau depuis le boulevard du 4 septembre au niveau de l'intersection avec la rue Marcel Dassault jusqu'à l'entrée du cours Louis Blanc et des ruelles adjacentes (rues E. Prat et d'Alsace).
- L'aménagement prévoit la redéfinition des limites entre voirie et modes de liaisons doux, stationnements, arrêts minute, la continuité piétonne avec le centre historique, la valorisation des terrasses de café et des espaces dédiés aux commerces ambulants, l'accès aux équipements.



Dégagement de la chapelle et redéfinition de l'accès à l'institution sainte Marie et création d'un parvis

La démolition du mur d'enceinte des Maristes permet de valoriser l'entrée du centre-ancien, et de dégager la vue sur la chapelle avec la création d'un parvis d'accès pour les élèves et des arrêts-minute pour fluidifier les mouvements de circulation, très « conflictuels » actuellement aux heures d'entrées et de sorties scolaires.
Le parvis devient un véritable espace public, lieu de détente et d'attente pour les riverains, promeneurs et élèves. Il permet une mise en valeur de la chapelle néo-gothique en ouvrant l'institution et ses bâtiments historiques sur la ville par une esplanade paysagère et une large grille. Il rationalise les entrées avec la distinction entre accès piétons/2 roues et voitures et la mise en place de véritables arrêts-minute qui accompagnent le parvis jusqu'à l'entrée de l'établissement pour la sécurisation des élèves et des piétons.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

PRINCIPAUX ASPECTS TECHNIQUES :

- Réfection des revêtements de sols (traitement différencié des surfaces), plateau traversant, arrêts-minute, parvis.
- Redimensionnement du pluvial dans le cadre des risques d'inondabilité du secteur.
- Démolition du mur d'enceinte de l'institution (après la démolition des vieux transformateurs EDF déjà effectuée) et mise en place d'une grille.
- Traitement paysager et plantations de l'ensemble des espaces dans un esprit de développement durable.
- Eclairage public et mobilier urbain.
- A noter : une spécificité est liée à ce chantier : le chantier intervient en parallèle des travaux de rénovation des Maristes : entrée modernisée et sécurisée, réfection de la cour, plantation de nouveaux arbres, etc.

ZOOM SUR LE DEROULEMENT DU CHANTIER :

- ✓ Après quelques semaines de préparation technique du chantier (à partir du 6 juillet 2020), le chantier a réellement commencé fin juillet 2020. Le centre-ville est donc bien en voie de transformation, le mur d'enceinte des Maristes a été démoli le 29 juillet 2020, laissant apparaître la chapelle néogothique et profilant un espace ouvert. Deux jours de travaux ont été nécessaires pour démolir le mur, le transformateur électrique et la maisonnette qui jouxte l'entrée de l'établissement.
- ✓ Depuis les déviations et fermetures de rues se sont enchaînées afin de permettre l'avancée des travaux : réseaux humides et secs ont été repris, reprise des sols, aménagements paysagers, implantations de containers enterrés, traçage des places de stationnement …



Figure 1 - Vue sur l'institution des Maristes après destruction du mur d'enceinte

- ✓ A noter, un foyer de chancre coloré (ceratocystis platani : champignon) a été détecté sur la place Germain Loro durant les travaux. Cette maladie incurable qui ravage les platanes en Provence et en Occitanie, non dangereuse pour l'homme, se répand à vive allure. Un expert arboricole a ainsi recommandé l'abattage de platanes, seule méthode pour éviter la propagation de la maladie auprès des platanes avoisinants dans un rayon de 35 mètres.
- ✓ En application du code rural et de la pêche maritime, la Direction Régionale de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt impose donc l'abattage des platanes sous peine de sanction. Ainsi, 9

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

platanes ont été abattus à partir du 17/08/2020, les suivants le seront ultérieurement, la ville ayant bénéficié d'une prorogation. Bien évidement de nouveaux végétaux ont été implantés : tilleuls, érables, magnolias, chênes…

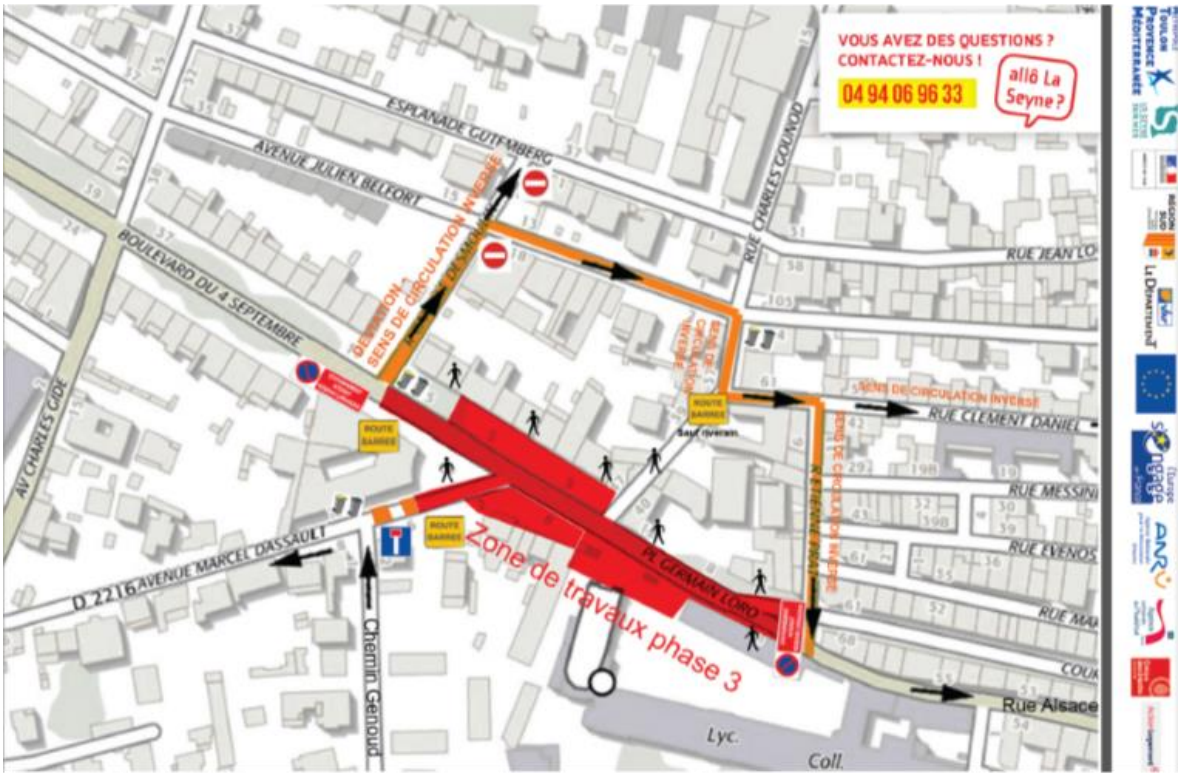


Figure 2 – Exemple de flyer distribué aux commerçants

Zoom sur la communication :

Tout au long des travaux, les Seynois ont été et sont toujours informés de l'évolution du chantier : articles de presse, diffusion des informations via Internet (site de la ville, réseaux sociaux…), distribution de flyers, porte à porte auprès des habitants et commerçants, affichage sur site de panneaux de communication …
De plus, en interne, des réunions de suivi sont organisées toutes les semaines afin que les informations circulent entre les services.

Aspects du projet de la Place urbaine Germain Loro en termes de développement durable :

Le projet de réaménagement a intégré quelques techniques de développement durable, à savoir :
Au niveau des plantations : l'ensemble des arbres existants sains est préservé et protégé le temps des travaux, le sol y sera amélioré en utilisant la technique du Mulching Vertical, réalisation de poches végétalisées aux essences choisies pour la région à savoir peu demandeuses d'eau et résistantes à la chaleur, arrosage automatique avec contrôle de distribution, apport de terre végétale, de substrat spécifique, de résine perméable, paillage issu de bois broyé, ou bois raméal fragmenté,

- ✓ Les travaux de voiries ont quant à eux intégrés notamment :
- ✓ Le réemploi des matériaux sur site quand cela s'avère possible,
- ✓ L'évacuation des matériaux dans les centres de tri appropriés en permettant ainsi la valorisation,
- ✓ La gestion du bruit sur les chantiers,
- ✓ La réduction des émissions de polluants pendant les travaux ….

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Descriptif de l'opération de création d'un équipement public de proximité inscrit au PRIR du Centre-Ville – La création d'un Centre Social :

Le deuxième équipement public de proximité structurant du projet NPNRU est le centre social (après la médiathèque située dans le secteur Calmette et Guérin). Il s'agira d'implanter une structure de vie sociale (300 à 400 m²) au cœur du centre-ville sur la place Germain LORO, point de renouveau et de dynamisme. Il sera localisé dans un bâti historique existant qu'est l'ancien centre médico-social CASANOVA (aussi appelé Maison Casanova) qui offre des superficies intéressantes aux étages à réhabiliter.

Situation :



Situé au cœur d'un quartier qui se voudra dynamique et attractif. Sur la place Germain LORO nouvellement réhabilitée (2020/2021) et proches d'autres équipements structurants : la médiathèque, la scène ouverte et les équipements scolaires.
Le centre social sera positionné au 1er et 2ème niveau de la Maison Casanova, le rez-de-chaussée étant consacré au Service Jeunesse et au futur campus numérique (lieu convivial, connecté et encadré qui mettra à disposition du public des salles de cours équipées permettant de suivre à distance des formations).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Objectifs majeurs du centre social :

Un centre social a pour vocation d'être au cœur des quartiers ou des communes pour proposer des animations et un lieu de vie, d'échange et de rencontres qui donnent aux habitants la possibilité de participer à la vie du quartier ou de la commune.
Il s'agit donc d'implanter une structure de vie sociale au cœur du quartier. La création de ce centre social repose sur le constat partagé par les acteurs locaux de besoins forts : la précarité croissante des ménages vivant et accueillis au centre-ville, les forts taux de rotation dans des logements souvent petits et peu confortables, la forte présence des petits ménages vient accroitre la difficulté de constituer un réseau social.
La présence d'un équipement doit non seulement répondre à un ensemble de besoins des familles mais aussi renforcer le tissu social dans une dynamique fédératrice. La participation des habitants, dans la structure associative mais aussi à la vie de leur quartier, est un axe primordial du travail quotidien des centres sociaux.
Le centre social sera porté par une structure intervenant de longue date sur le centre-ville : l'association AMIQ, qui assure des interventions auprès des enfants et jeunes sur la Seyne. Durant l'année 2019, l'association a fait évolué son projet social en collaboration avec tous les acteurs associatifs locaux et institutionnels (ville de la Seyne-sur-Mer, CAF, établissements scolaires...). Elle a obtenu l'agrément Centre Social de la CAF en juin 2020 pour une durée d'un an, renouvelable sous-condition de locaux plus adapté qu'actuellement.
Le projet de centre social propose donc une intervention sociale auprès des familles du centre-ville. Orientée sur toutes les générations, une offre de loisirs, d'animations collectives, d'accès aux droits, d'inclusion numérique, d'entraide est proposée pour fédérer les habitants autour d'un projet social fort.
Les fonctions suivantes seront développées :

1. Accueils-accès aux droits/orientation du public,
2. Secteur famille,
3. Développement du secteur enfance – ACM Maternelle et élémentaire, pour les mercredis et les vacances scolaires.
4. Développement de quatre nouveaux CLAS après l'école avec un objectif de 56 enfants au total (ce Contrat Local d'Accompagnement à la Scolarité va permettre d'ancrer l'action du centre social dans et avec les établissements du secteur).
5. Développement du secteur jeunesse.

Le nouveau centre social accueillera les familles du QPV mais aussi l'ensemble des habitants du centre-ville. Ce centre social pour s'adapter à la configuration du centre-ville et aux besoins de la population aura plusieurs points d'ancrage pour le développement de ces activités. Le principal sera la maison Casanova et sera complété par un investissement des écoles du secteur, de l'espace Evenos, de l'espace Coste et ponctuellement d'espace public extérieur.
Selon le projet social, l'espace nécessaire pour le centre social peut être estimé à 400 m² dans l'idéal pour les activités suivantes :

- ✓ Espace accueil (comptoir, sièges d'attente, panneaux d'information),
- ✓ 2 bureaux administration (direction +secrétariat),
- ✓ 1 salle de restauration pour le personnel,
- ✓ Sanitaires pour le personnel,
- ✓ 1 bureau pour recevoir les familles en confidentialité,
- ✓ 4 salles pour les ateliers collectifs (10 à 15 personnes),
- ✓ 1 grande salle permettant de recevoir 50 à 60 personnes,
- ✓ Sanitaires adaptés pour la réception des jeunes enfants. Le fait de disposer d'espaces tels qu'une salle de repos (jeunes enfants) ou d'un lieu pouvant servir d'atelier cuisine pour créer des activités avec les adultes serait aussi un plus pour développer les activités avec les familles et l'accueil des jeunes enfants.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

✓

Aspects du projet en matière de développement durable :

A l'image des différents projets inscrits dans le NPNRU du centre-ville de la Seyne, l'aspect développement durable sera intégré dans le projet du centre social. Intégrer cet équipement dans le cadre d'une réhabilitation d'un ancien bâtiment et ne pas envisager une nouvelle construction est déjà un premier pas : diminution d'utilisation de nouveaux matériaux, moins d'émission de polluants, une économie financière etc… Le niveau de performance énergétique visé de cet équipement sera le BBC réno.
De même, les travaux impliqueront :

- ✓ Le réemploi des matériaux sur site,
- ✓ L'évacuation des matériaux irrécupérables dans les centres de tri,
- ✓ La gestion du bruit sur le chantier,
- ✓ La réduction des émissions de polluants pendant les travaux,
- ✓ Une meilleure végétalisation de l'espace extérieur…

Calendrier :

2024 (semestre 2)

Coût prévisionnel et participation du conseil régional :

Le Conseil Régional est sollicité pour l'opération de création d'un Centre Social sur le Secteur Loro à hauteur de **280 000 euros** (soit 20 % de l'enveloppe régionale de 1 350 000 euros). Cet équipement fait par ailleurs l'objet d'un financement de l'ANRU à hauteur de 498 478 euros :

Descriptif de l'opération de création d'un équipement public de proximité hors PRIR du Centre-Ville – La création d'une scène ouverte :

Ce quartier réaménagé attirera donc les familles de tous horizons grâce à la présence du centre social, mais il aura aussi pour vocation de répondre aux attentes du public jeune. En effet de nombreux établissements scolaires jouxtent la place Germain LORO : lycée Beaussier, Institution des Maristes, collèges Curie et Eluard…il est donc légitime de créer un nouvel équipement (non financé par l'ANRU) à leur attention : une scène ouverte.

Situation :

L'ancienne salle de boxe la Criée positionnée sur la place Germain LORO, jouit donc d'un positionnement stratégique pour un espace dédié à la jeunesse (proche des établissements scolaires). Elle sera donc réhabilitée (car non exploitable en l'état) afin de devenir une « scène ouverte », un programme d'expérience pour la jeunesse.

Aspects du projet en matière de développement durable :

Au même titre que pour la médiathèque et le centre social, l'aspect développement durable sera intégré dans le projet de la scène ouverte. La réhabilitation d'un ancien bâtiment engendre de fait la diminution d'utilisation de nouveaux matériaux, moins d'émission de polluants, une économie financière etc…
Les travaux impliqueront donc :

- Le réemploi des matériaux sur site,
- L'évacuation des matériaux irrécupérables dans les centres de tri appropriés,
- La gestion du bruit sur le chantier,
- La réduction des émissions de polluants pendant les travaux.

Coût prévisionnel :

1 440 949€ TTC

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Schémas de principe des aménagements de l'Eco-quartier Calmette et Guérin

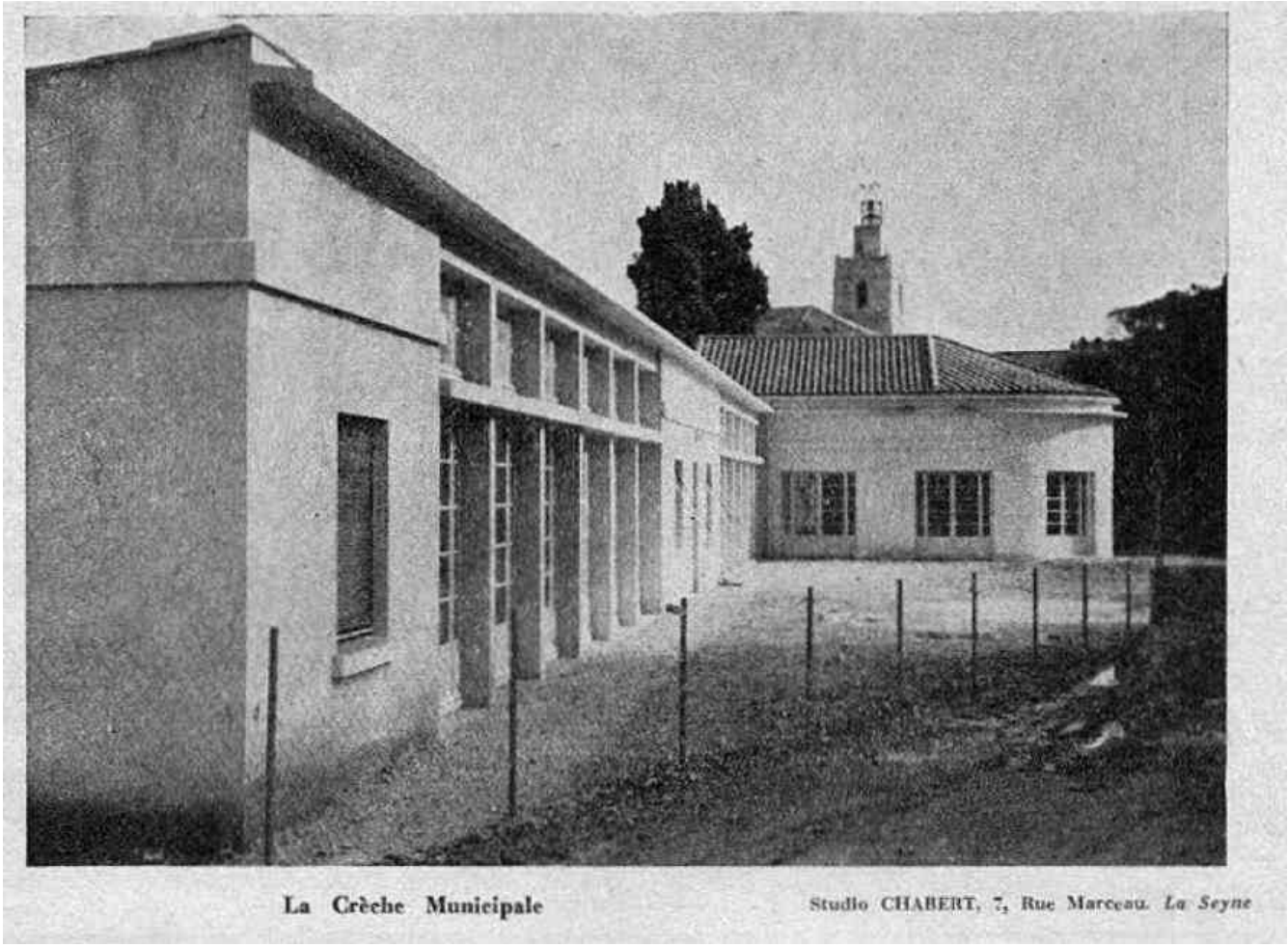




DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



Médiathèque centre-ville – pour info / non financée au titre de l'enveloppe régionale PRIR



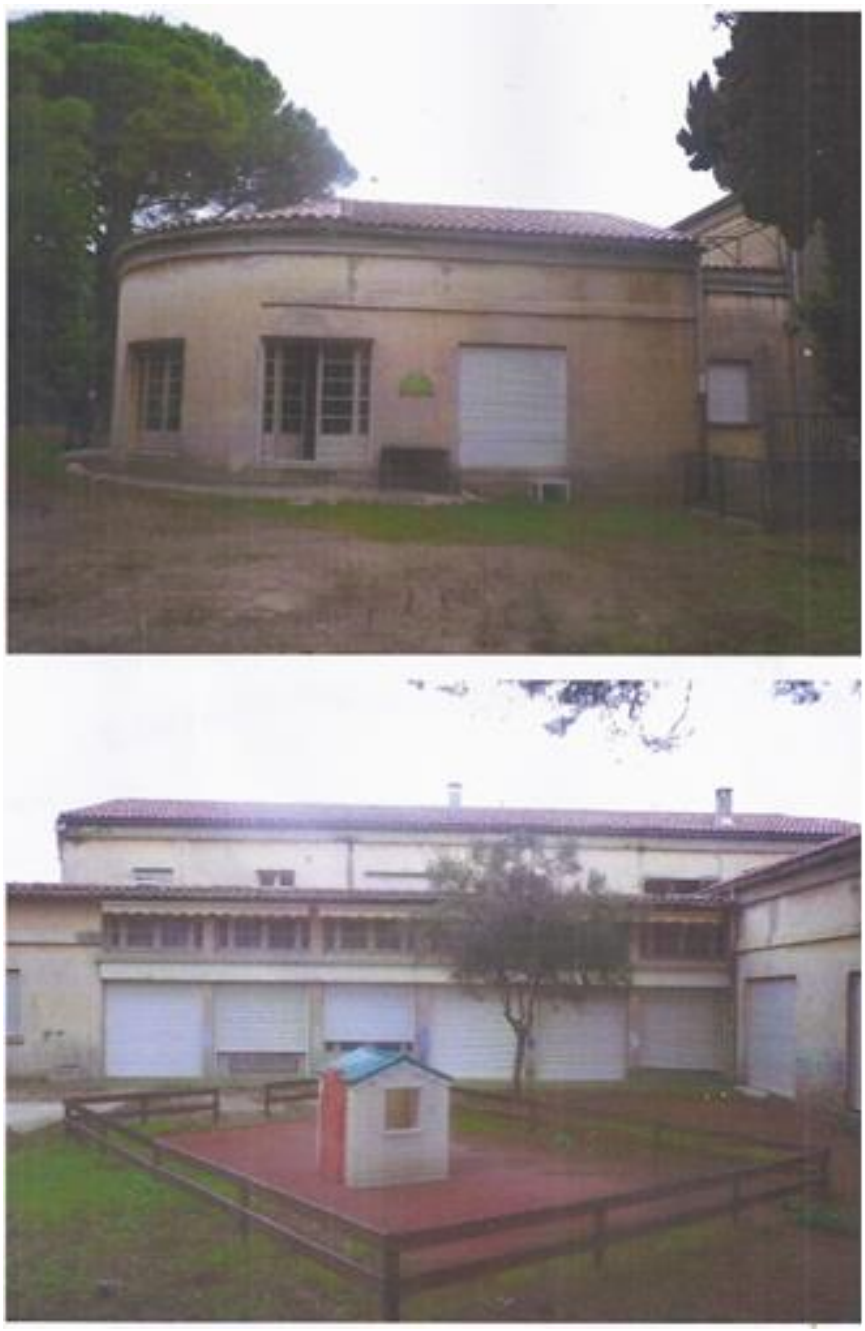
DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

L'équipement phare du NPNRU et structurant est la médiathèque du centre-ville. Il s'agit ainsi de relocaliser la bibliothèque Pierre Caminade (vétuste et exiguë) en lieu et place de l'ancienne crèche Josette VINCENT. Un vrai « plus » pour les habitants du QPV en matière de lutte contre l'illettrisme et de rapprochement de la culture des populations les plus défavorisées.

Descriptif de l'opération :

Situation :

Implantation d'un équipement qualifiant, attractif et fédérateur au cœur du vieux centre dans un bâtiment caractéristique des années 50 dans l'îlot Calmette et Guérin, sur un terrain maitrise foncière ville agrandi par l'achat du terrain FRISON contigu (pour un montant de 160 000e)



Visuels exterieurs du batiment

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Objectifs :

- **Un outil incontournable de l'intégration sociale et culturelle pour les publics en QPV**

L'intérêt d'une médiathèque dans un QPV n'est plus à démontrer : il s'agit d'une réelle plus-value pour les habitants en matière de lutte contre l'illettrisme et de rapprochement de la culture des populations les plus défavorisées. Elle permettra l'intervention dans les écoles, les collèges, les lycées, le centre de formation des apprentis, la sensibilisation, la formation et l'accès aux nouvelles technologies et proposera en libre accès, un plus grand choix d'ouvrages soit **25 000** dans la future médiathèque.

De plus la population scolaire est particulièrement importante dans le secteur de Calmette et Guérin et regroupe au moins 3500 jeunes scolaires. Cette médiathèque sera particulièrement adaptée à la jeunesse et cet emplacement, en plein cœur du centre historique, est vraiment bien justifié pour répondre à la fois aux besoins des habitants du QPV, qu'aux jeunes des quartiers « centre » élargis qui fréquentent les 3 collèges et 2 lycées ainsi que trois maternelles et élémentaires.
Cette médiathèque au cœur du centre-ville se révèle indispensable pour l'approche de la culture dans un quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville : pour l'accès à lecture et aux média pour tous. Elle renforce l'attractivité tant pour les familles du QPV que pour la dynamique globale du centre-ville et la mixité sociale avec un équipement qualifiant.
L'évolution du programme NPNRU, prévoit donc la transformation de l'ancienne crèche en médiathèque en conservant le bâtiment qui exprime une architecture d'après-guerre bien conservée et qui se prête parfaitement à cette évolution des fonctions. Il est dans la mémoire de plusieurs générations de Seynois ayant fréquenté le lieu. En devenant une médiathèque elle reste dans le giron de l'éducation de plusieurs générations de jeunes que la crèche a accueillis.
Les objectifs de cet équipement sont donc de :

- Rapprocher l'accès à la culture des populations du QPV,
- Lutter contre l'illettrisme et proposer un outil de formation continue,
- Maintenir et amplifier les interventions dans les écoles et les collèges, le lycée, le centre de formation des apprentis,
- Proposer en libre accès, un plus grand choix d'ouvrage (15 000 actuellement contre 25 000 dans la future médiathèque),
- Sensibiliser, former et proposer un accès aux nouvelles technologies.

- **…complété par une petite structure d'accueil des jeunes enfants :**

La crèche Josette VINCENT (75 places) a été relocalisée de façon satisfaisante dans une ancienne école maternelle depuis un an et se trouve dans de bonnes conditions, au sud du centre-ville (quartier pont de Fabre). Les enfants accueillis étaient à 70% extérieurs au centre-ville et à 85 % extérieurs au QPV.

Mais pour prendre en compte les besoins spécifiques des habitants et également des familles nouvelles que la ville souhaite attirer, des solutions originales pour la petite enfance complètent le projet global du NPNRU : il est proposé 15 à 25 places supplémentaires à retrouver comme suit :

- ✓ Extension d'une halte-garderie existante (la Mouffleterie): +5 places,
- ✓ 10 places de crèche municipale en tiers lieu dans l'enceinte du terrain de la médiathèque (120m2) pour répondre à une offre de proximité en QPV,
- ✓ Aide à la création d'une micro crèche pour les nouvelles familles plus aisées (9 places) : local 80m2 dans un bâtiment à réaménager (bâti communal).

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3

Aspects du projet en matière de développement durable :

Située dans le périmètre des 500m d'un monument inscrit et en co-visibilité avec celui-ci ce choix d'implantation de médiathèque de centre-ville va dans le sens des orientations des Bâtiments de France. **La réhabilitation de ce bâtiment permet de conserver l'intérêt architectural et patrimonial tout en participant à une démarche de développement durable.**

Intérêt architectural de la construction et préservation de la mémoire des lieux :

Il s'agit ainsi de conserver un élément de l'histoire architecturale seynoise parfaitement intégrée au site et en capacité d'évoluer vers des fonctions de médiathèque. En effet, cette construction, illustre l'architecture moderne d'après-guerre mélangeant le style néo provençal (tuiles, volumétrie...) avec les éléments de la modernité (plan libre, structure poteaux/poutres, vastes espaces, rotonde), les façades ont été très peu dénaturées et le projet peut évoluer et changer de nature tout en restant inscrit de par sa forme et ses caractères architecturaux, dans la mémoire des seynois.
Le bâtiment inauguré en 1959, sera doté d'extensions mesurées afin de conserver l'effet « patio » devant la façade sud et donnera un résultat particulièrement original et respectueux de l'histoire des lieux en mettant en valeur un élément du patrimoine architectural du XXème siècle encore assez bien préservé et contemporain de Pouillon aux Sablettes. Cette démarche correspond bien à une démarche culturelle qui permet à la construction d'évoluer dans ses fonctions sans faire table rase d'une architecture très bien conservée et témoignage d'une époque.
Le projet architectural avec quelques éléments contemporains peut avoir beaucoup de charme avec une insertion de qualité dans un environnement verdoyant particulièrement appréciable en ville. Le site sera beaucoup moins touché dans le cas d'une réhabilitation que par les terrassements d'une construction neuve.
Une extension sera à prévoir pour permettre d'accueillir tous les éléments du programme et bénéficier d'un extérieur. Pour ce faire, l'acquisition de parcelles au Sud de la médiathèque est prévue (sur lesquelles se trouvent des « locaux artisanaux » qui sont prévus à la démolition)

Economie de projet et démarche de développement durable :

La démolition entraine de la pollution et des déchets à évacuer, ce qui sera évité avec la réhabilitation. Une **économie d'environ 500 000€ HT sera réalisée (coût estimé d'une démolition).**
La réhabilitation évite de dénaturer les sols et la nappe phréatique par des fondations spéciales avec pieux, une isolation thermique globale et le remplacement des vitrages seront à prévoir en totalité. Des inspections complémentaires devront être faites pour voir si la charpente peut être laissée apparente.

Intérêt en matière de programme et d'adaptation technique au nouvel équipement

Bien que la réhabilitation offre moins de liberté de plan que la construction neuve, cette construction est conçue de telle manière que le système constructif, avec une double travée centrale poteaux/poutres permet de libérer l'espace constitué de cloisons. On retrouve un espace unitaire assez vaste avec 700m2 en rez-de-chaussée, totalement en accessibilité qui correspond bien aux programmes des médiathèques actuelles. La salle de motricité en rotonde est très intéressante avec sa forme arrondie et ses vitrages en proue sur le jardin.

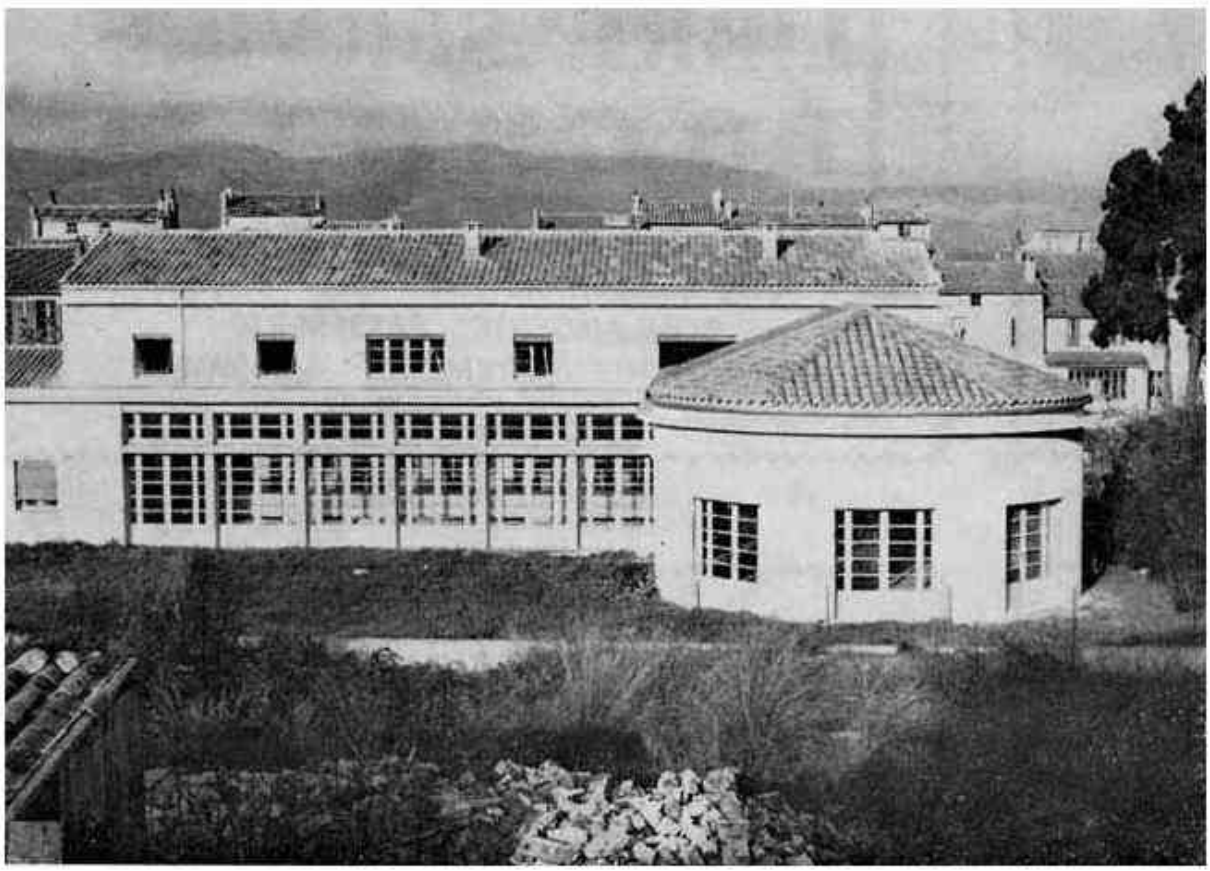
Calendrier :

2022 (semestre 2) : concours pour la médiathèque

Coût :

- ✓ Inscrit à la convention un coût de 3.015 millions d'euros HT (y compris achat du terrain frison)
- ✓ Les médiathèques sont éligibles à des subventions de la DRAC (droit commun), de la Région (droit commun) et du Département (contrat de territoire).
- ✓ Ces subventions sont cumulables avec les fonds du NPNRU.
- ✓ Le taux plafond est de 80% du montant hors taxe des travaux.

DocuSign Envelope ID: 47AFF548-E8AC-4896-9C65-0E43EF0DDEF3



Rappel taille de l'équipement

Les normes de surface qui permettent de financer l'équipement sont de **2334m²** cumulés pour la commune comportant 63 936 habitants (0,07m² /habitant jusqu'à 25 000hab +0,015m²/h au-delà). La commune possède déjà **684m²** pour la médiathèque du Clos st Louis et **1144m²** pour celle d'Andrée Chédid.

Le schéma des médiathèques sur la Seyne avait intégré une proposition éclatée de trois structures (Nord, Sud et centre) qui devaient à terme cumuler la norme totale.