

Conseillers en exercice : 61

Date de la convocation : 03 avril 2024

DELIBERATION : 2024-02-41

OBJET : Approbation de la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

L'an deux mil vingt-quatre et le neuf avril à dix-sept heures trente, salle polyvalente de Saint André les Alpes, s'est réuni le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon « Sources de Lumière ».

Etaient présents : Les délégués

Allons :

IACOBBI Christophe

Allos :

LANTELME Michel
PELLISSIER Stéphane
BIANCO Philippe

Angles :

Annot :

COZZI Marion
FENOUIL Jean
FALASCHI Sandra
MAZZOLI Jean
RIGAULT Philippe

Barrême :

CHABAUD Jean-Louis
VIVICORSI Pierre-Louis

Beauvezer :

GARNIER Brice

Blieux :

Braux :

Castellane :

JONKER Nina
GOLE Jean-Paul

Castellet-les-Sauses :

CAMILLERI Claude

Chaudon-Norante :

RALL Evelynne

Clumanc :

VIALE Thierry

Colmars les Alpes :

Demandolx :

Entrevaux :

GUIBERT Lucas
BONIFASSI Éric

La Garde :

LAUGIER Joël

La Mure Argens :

BLANC André-Luc

La Palud sur Verdon :

BIZOT-GASTALDI Michèle

La Rochette :

Lambruisse :

MARTORANO Robert

Le Fugeret :

PESCE André

Méailles :

PONS-BERTAINA Viviane

Moriez :

COULLET Alain

Peyroules :

CLUET Frédéric

Rougou :

AUDIBERT Jacques

Saint André les Alpes :

PRATO Serge
VACCAREZZA Francine
GIRAUD Sophie
GERIN-JEAN François

Saint Benoit :

LAUGIER Maurice

Saint Jacques :

Saint Julien du Verdon :

COLLOMP Thierry

Saint Lions :

Saint Pierre :

Sausse :

MICHEL Laurent

Senez :

Soleilhas :

LOMBARD Jean-Pierre

Tartonne :

SILVY Jean-Louis

Thorame-Basse :

BICHON Bruno

Thorame-Haute :

OTTO-BRUC Thierry

Ubraye :

ROUSTAN Claude

Val de Chavagne :

Vergons :

JOUBERT Martial

Villars-Colmars :

Absents représentés : M. COLLOMP Gérard ayant donné pouvoir à M. COULLET Alain ; M. GRAC Stéphane ayant donné pouvoir à M. PESCE André ; M. MARANGES Philippe ayant donné pouvoir à Mme JONKER Nina ; M. BARBAROUX Christophe ayant donné pouvoir à M. CHABAUD Jean-Louis ; M. DONNINI Gérard ayant donné pouvoir à M. GUIBERT Lucas ; M. COTTON Daniel ayant donné pouvoir à M. BONIFASSI Eric ; M. DROGOUL Claude ayant donné pouvoir à M. CAMILLERI Claude ; Mme ISNARD Madeleine ayant donnée pouvoir à M. MARTORANO Robert ; M. PATRICOLA Sauveur ayant donné pouvoir à M. LAUGIER Maurice ; M. DAGONNEAU Frank suppléé par M. MICHEL Laurent ; M. ROUX Laurent ayant donné pouvoir à M. GARNIER Brice ; Mme CHAILLAN Alix ayant donné pouvoir à M. VIALE Thierry

Absents excusés : M. BAC Aimé ; M. LIPERINI Bernard ; Mme CHEVALLEY Emily ; M. VINCENT Jean-Marc ; Mme TILLEMANN Line ; Mme SURLE-GIRIEUD Magali ; M. GAGLIO Baptiste ; M. DURAND Gilles ; Mme ONCINA Anabel

Secrétaire de séance : M. JOUBERT Martial

Le quorum étant atteint, l'Assemblée a pu valablement délibérer

OBJET : Approbation de la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Exposé

Par délibération communautaire n°2019-07-24 la CCAPV a approuvé le lancement d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à l'échelle du territoire intercommunal dont la convention a été signée le 31 janvier 2023. Le volet rénovation du parc de logements étant un volet obligatoire de l'ORT, la CCAPV s'est engagée dans une stratégie d'amélioration de l'habitat privé à l'échelle des 41 communes membres en lançant une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), actée par délibération communautaire n° 2021-06-39. Ce travail a mis en avant de réels enjeux sur l'ensemble du parc privé du territoire : précarité énergétique, adaptation au vieillissement, vacance, habitat indigne et dégradé. Il a aussi permis d'objectiver les besoins et les enjeux de l'opération :

- Mettre en place un accompagnement de proximité à destination des propriétaires du territoire.
- Encourager les rénovations globales permettant d'améliorer les performances énergétiques des logements,
- Répondre à la forte demande d'adaptation à la perte d'autonomie,
- Renforcer les aides aux propriétaires bailleurs afin d'augmenter l'offre locative permanente et réduire la vacance,
- Améliorer le parc de logement dans toutes les communes du territoire,

L'analyse de ces constats et les travaux menés en commissions urbanisme-habitat ont validé la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et défini les leviers à mobiliser pour intensifier la rénovation et amélioration de l'habitat privé.

L'OPAH-RU s'articulera autour de deux axes principaux :

Une ingénierie déployée sur l'intégralité du territoire

La multiplicité des aides financières existantes au niveau national pour les projets de rénovation des résidences principales des propriétaires occupants ou bailleurs, leur manque de lisibilité constituent souvent un frein pour les propriétaires au moment d'initier leur projet.

La complexité du processus de rénovation peut également avoir un caractère rédhibitoire pour les particuliers, du fait d'un manque de connaissance des différentes étapes nécessaires et de la diversité d'acteurs à mobiliser pour mettre en œuvre un projet, a fortiori suite aux récentes évolutions réglementaires et techniques.

Des dispositifs visant à accompagner les ménages dans leurs projets existent ; toutefois l'efficacité de ces dispositifs souffre d'un manque de lisibilité et/ou de

proximité pour les particuliers, notamment du fait du caractère rural du territoire de la CCAPV.

Il a ainsi été acté en commission de proposer le déploiement, pendant la durée de l'OPAH-RU, d'un service d'ingénierie de proximité sur l'intégralité de son territoire, visant à accompagner les propriétaires occupants et bailleurs pour des projets portant sur les résidences principales. Ce service prendra la forme d'une équipe pluri professionnelle dédiée, de trois équivalents-temps-pleins, recrutée directement par la CCAPV.

Des aides financières renforcées dans les cœurs de bourgs des 41 communes

Les cœurs de bourg des 41 communes concentrent les situations de bâti particulièrement dégradé et/ou vacant, de logements peu ou non isolés, de configurations ne correspondant pas aux attentes et aux besoins des ménages en termes de luminosité, de taille des pièces, d'espaces extérieurs, d'accessibilité, etc. Les cœurs de bourgs sont les principaux lieux de vie des communes du territoire. Ils accueillent une part importante de leurs habitants ainsi que, dans les communes les plus peuplées, les commerces, équipements et services à la population.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CCAPV fixe pour objectif de créer 200 logements en sortie de vacance dans les 20 prochaines années. L'un des enjeux majeurs des opérations d'amélioration de l'habitat sera donc d'insuffler et de renforcer la dynamique de réhabilitation et de remise sur le marché de logements vacants. L'OPAH RU 2024-2029 devra permettre la création d'au moins une cinquantaine de logements de sortie de vacances en 5 ans.

Au vu des difficultés techniques et financières plus importantes rencontrées dans les projets de réhabilitation des bâtiments anciens, de la concentration dans les centres anciens de bâtiments particulièrement dégradés et de logements vacants, mais aussi au regard de la volonté de générer un véritable effet levier par la CCAPV, il a été décidé par les élus que les abondements financiers locaux seraient concentrés dans des périmètres *cœurs de bourg* définis par chacune des 41 communes du territoire.

Ainsi au cours de la période 2024-2029, seuls les projets de réhabilitation des logements situés à l'intérieur de ces périmètres seront éligibles aux aides financières de la CCAPV et de la Région, sous réserve également de l'éligibilité aux aides nationales (critères de revenus pour les propriétaires occupants, conventionnement pour les propriétaires bailleurs, engagement à occuper ou louer le logement à titre de résidence principale). Les périmètres sont joints à la présente délibération.

La convention d'OPAH RU a été rédigée en concertation avec les partenaires techniques et financiers signataires. Elle se décline autour des thématiques suivantes :

- Amélioration de la performance énergétique des logements
- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie
- Réduction de la vacance dans le parc privé
- Aide aux copropriétés

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'équipe d'ingénierie proposera un appui aux projets de restructuration urbaine d'îlots dégradés aux communes volontaires.

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU pour la période quinquennale 2024 – 2029 sont récapitulés dans le tableau ci-après. Ils sont exprimés en nombre de logements.

Tableau de synthèse des objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU 2024-2029

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Propriétaires occupants	13	50	51	52	54	13	233
Dont travaux lourds (logements indignes ou très dégradés)	1	4	5	6	6	1	23
Dont très modestes	1	3	3	4	4	1	16
Dont modestes	0	1	2	2	2	0	7
Dont rénovations énergétiques	6	23	23	23	24	6	105
Dont très modestes	4	16	16	16	17	4	73
Dont modestes	2	7	7	7	7	2	32
Dont adaptations à la perte d'autonomie (également ouvert aux locataires)	6	23	23	23	24	6	105
Dont très modestes	4	16	16	16	17	4	73
Dont modestes	2	7	7	7	7	2	32
Propriétaires bailleurs	5	17	17	18	19	5	81
Dont travaux lourds (logements indignes ou très dégradés)	2	10	10	10	11	2	45
Dont rénovations énergétiques	1	5	5	6	6	1	24
Dont logements moyennement dégradés, transformations d'usage, procédures RSD ou décence	1	1	1	1	1	1	6
Dont adaptations à la perte d'autonomie	1	1	1	1	1	1	6
Copropriétés (exprimé en nombre de logements, entre parenthèses nombre de copropriétés)	3 (1)	3 (1)	3 (1)	3 (1)	3 (1)	3 (1)	15 (5)
Total	21	70	71	73	76	18	329

Financements des partenaires

Dans une perspective de mise en œuvre des objectifs fixés par la convention d'OPAH RU, des engagements totalisant 7 659 200 € sur 5 années sont projetés par les cosignataires du dispositif, à savoir :

- **L'Agence Nationale de l'Habitat :**
Suivi Animation : 405 000 € (montant auquel pourra s'ajouter un part variable)
Aide à la pierre : 5 739 600 €
⇒ **TOTAL : 7 740 005 €**

- **La CCAPV en tant que maître d'ouvrage :**
Suivi Animation : 325 000 €
Aide à la pierre : 709 600 €
⇒ **TOTAL : 1 034 000 €**

- **La Région Provence Alpes Côte d'Azur :**
L'OPAH-RU est inscrite, pour un montant de 400 000 € sur 5 ans, au contrat « Nos Territoires d'Abord 2023-2029 », conclu entre la Région et la CCAPV et voté en Conseil Régional du 23/06/2023. La part de subvention de la Région sera avancée par la CCAPV. Les conditions de remboursement font l'objet d'une convention entre la CCAPV et la Région (jointe en annexe)

- **Le Département des Alpes de Haute Provence :**
60 000 € d'aide à l'animation de l'OPAH-RU soit 12 000 €/an dans le cadre du Contrat Départemental de Solidarité Territoriale (CDST) 2024/2026.
Délibération n°V-SCC-1 du 22-03-2024.

- **La Caisse d'Allocations familiales des Alpes de Haute Provence :**
20 000 € d'aide au fonctionnement soit 4 000 € /an attribués par la Commission d'Action Sociale du Conseil d'Administration en séance du 10-11-2023.
Délibération OPAH-SIAS n° 2023 178 à 182 Fonds Publics et Territoires logement.

ENGAGEMENTS BUDGETAIRES DE LA CCAPV

Dépenses de fonctionnement du suivi et de l'animation du programme pour la CCAPV

*montant minimum qui n'inclut pas de part variable

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
DEPENSES	121 500 €	162 000 €	162 000 €	162 000 €	162 000 €	40 500 €	810 000 €
ANAH	-	60 750 €	81 000 €	81 000 €	81 000 €	101 250 €	405 000 €*
DEPARTEMENT	-	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	60 000 €
CAF	-	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €
RESTE A CHARGE	121 500 €	85 250 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	-76 750 €	325 000 €

Dépenses de d'investissement de la CCAPV pour les « aides à la pierre »

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
DEPENSES	74 514 €	23 400 €	238 257 €	238 257 €	263 086 €	65 086 €	1 109 600 €
REGION	-	26 514 €	83 200 €	86 057 €	86 057 €	118 171 €	400 000 €
RESTE à CHARGE	74 514 €	203 886 €	155 057 €	152 200 €	177 029 €	-53 086 €	709 600 €

L'ensemble de ces charges sont planifiés au budget principal 2024 et suivants de la CCAPV, les dépenses d'investissement faisant notamment l'objet d'une autorisation de programme.

Le Préfet de Région a validé et signé la convention de l'OPAH-RU de la CCAPV en date du 03 Avril 2024.

Décision

Compte-tenu de ce qui précède, le conseil communautaire décide :

- **DE VALIDER** les orientations, les objectifs et les engagements financiers de la convention d'OPAH-RU 2024-2029 de la CCAPV (jointe à la présente délibération avec l'ensemble de ses annexes), permettant ainsi le déploiement du dispositif ;
- **D'APPROUVER** le principe du paiement des abondements (aides à la pierre) de la CCAPV aux propriétaires de logements dans le cadre de cette opération aux conditions ci-avant exposées;
- **DE PROCEDER** à la mise à disposition réglementaire (article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) de la convention OPAH au public,
- **D'AUTORISER**, le Président ou la vice-Présidente déléguée à signer tous les documents se rapport à l'exécution de la convention OPAH, ainsi que la convention financière afférente avec la Région SUD PACA, jointe également en annexe de la présente.

Cette décision est adoptée à l'unanimité
Fait et délibéré à Saint André les Alpes,
Le 09 avril 2024
Le Président,