

**OPERATION PROGRAMMEE  
D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
CENTRE ANCIEN VILLE DE CASSIS  
AVENANT NUMERO 1**

1<sup>er</sup> janvier 2011- 31 décembre 2012

La Région Provence- Alpes-Côte d'Azur, représentée par son Président, Monsieur Michel VAUZELLE, dument habilité par délibération du Conseil Régional en date du.....

Et,

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), représentée par son Président, Monsieur Eugène Caselli, habilité par délibération de l'instance délibérante du

Et,

La Ville de Cassis, représentée par Madame Danielle MILON, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du .....

## 1. Préambule

La convention OPAH « centre ancien ville de Cassis » couvre les années 2008 à 2010.

Fort des résultats obtenus et du travail qui reste à accomplir, la commune a souhaité proroger de deux années supplémentaires la convention OPAH. Cette demande a été accueillie favorablement par les partenaires de la commune.

La convention d'opération prévoit dans son article 8 que la convention pourra être modifiée ou prorogée à l'initiative des parties par voie d'avenant.

Il convient donc de contractualiser cette prorogation par voie d'avenant.

## 2. Les objectifs de la convention 2008/2010

La convention « OPAH centre ancien » avait pour objectifs premiers :

- D'améliorer la qualité de l'offre immobilière
- D'améliorer et accroître l'offre de logements résidentiels en termes de taille, de typologie, de confort et de niveaux de loyers,
- D'assurer une diversité dans les types d'occupation et d'occupants des biens immobiliers

La convention fixait également comme objectif 120 logements rénovés répartis comme suit :

- 45 logements améliorés par des propriétaires occupants en place ou accédants
- 75 logements améliorés par les propriétaires bailleurs

## 3. Les résultats

L'OPAH a permis la rénovation de 39 logements, pour un montant total de 412 554 euros de subventions accordées. La majorité des logements réhabilités sont des logements de propriétaires bailleurs, 26 logements et 379 869 euros de subventions accordés.

Les propriétaires occupants sont moins nombreux à avoir bénéficié du dispositif, 13 logements rénovés et 32 685 euros de subventions distribuées. Pour autant une augmentation significative du nombre de propriétaires occupants subventionnés a été constatée en 2010.

Ces résultats sont significatifs à l'échelle de la ville, mais ils sont cependant en dessous des objectifs ambitieux fixés dans la convention. Initialement prévue pour une durée de 3 ans, l'OPAH n'a eu une durée effective que de deux ans. En effet, la convention n'a été signée qu'en octobre 2008, alors que cette dernière couvrait les années 2008 à 2010. De plus, l'annulation du scrutin municipal du 16 mars 2008 par le Tribunal Administratif et l'organisation de nouvelles élections, ont eu pour effet de paralyser l'action municipale de janvier 2009 à mai 2009.

La poursuite de l'OPAH sur deux années supplémentaires permettra de conforter la dynamique installée sur le territoire. En effet l'opération commence à bien être connue par la population et les professionnels du bâtiment informent de mieux en mieux leurs clients de l'existence du dispositif.

Les projets de réhabilitation de logements qui sont arrivés à leur terme crédibilisent l'efficacité du dispositif, les propriétaires au départ réticents sont de plus en plus enclins à s'engager dans des travaux de rénovation.

La continuité de l'OPAH permettra d'accélérer la politique volontariste de la commune en matière d'habitat et notamment, dans lutte contre l'habitat indigne, dans la création d'une offre locative diversifiée et dans la résorption du nombre de logements vacants.

Les résultats de l'OPAH ainsi que les objectifs de l'avenant ont été présentés au cours du Comité de Pilotage du 06 septembre 2010, les représentants de l'ANAH, de la Région et de la Communauté Urbaine, ont approuvé la prolongation de l'OPAH sur les bases de ce prévisionnel.

#### **4. L'OPAH un outil essentiel pour le centre ville**

Depuis plusieurs années le centre ville de Cassis connaît un certain nombre de transformations (baisse de la population, augmentation de la part des résidences secondaires, parc de logement dégradé, vieillissement de la population, baisse des commerces de proximité, problèmes chroniques de stationnement, évasion commerciale ...), ces mutations sont suffisamment avancées pour alerter et questionner la commune sur les modifications du centre ville. La commune a donc souhaité se munir d'un ensemble d'outils opérationnels (revalorisation de l'espace public, création d'équipements publics, rénovation du patrimoine bâti, conservation des commerces de proximité). L'OPAH s'intègre à cet ensemble de dispositifs que la commune a mis en place ou entend mettre en place pour redynamiser son centre ancien.

## **Il est établi et convenu ce qui suit :**

### **Article 1. : Durée**

Le présent avenant est conclu pour une durée de deux ans. Il prend effet le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et prendra fin le 31 décembre 2012.

### **Article 2 : L'article 3.2 « les objectifs quantitatifs » est modifié comme suit :**

Sur deux ans, durée de l'avenant, l'opération vise à atteindre l'objectif de 54 logements rénovés répartis comme suit:

- 15 logements propriétaires occupants à revenus modestes subventionnés
- 39 logements propriétaires bailleurs subventionnés dont 24 en conventionnés de niveau social ou très social.

La répartition des logements rénovés au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés est décrite dans les annexes 1, 2, 3, 4, 5 et 6.

### **Article 3 : L'article 3.1 « les objectifs qualitatifs » est modifié comme suit**

Les objectifs fixés dans la convention OPAH centre ancien sont renouvelés, l'amélioration de la qualité de l'offre immobilière, l'amélioration et l'accroissement de logements résidentiels en termes de typologie, de confort et de niveaux de loyers ainsi que la diversification dans les types d'occupation et d'occupants sont toujours les objectifs premiers de l'OPAH centre ancien Ville de Cassis.

Cependant la commune souhaite intégrer un nouvel objectif, celui de la lutte contre la précarité énergétique. Les exigences actuelles en matière de performance énergétique évoluent dans le but de rendre l'habitat moins consommateur en énergie et de réduire l'impact économique, environnemental et social de cette consommation. Cette tendance générale rejoint par ailleurs la préoccupation sociale liée à la maîtrise des charges locatives. C'est le sens de la thématique « précarité énergétique ».

A cet effet la commune attribuera des primes aux propriétaires qui utiliseront des matériaux biologiques pour l'isolation de leur logement (voir liste matériaux biologiques annexes 3 et 4).

Par ailleurs, une prime « réduction énergie » sera également attribuée pour les logements qui atteindront une étiquette « C » du diagnostic de performance énergétique (DPE) après travaux, soit une consommation énergétique de 91-150 KWH/m<sup>2</sup>/an. . A titre d'information, la moyenne française est d'environ 240 kWh/m<sup>2</sup>/an soit la classe E.

**Article 4 : L'article 4 « financement de l'opération » est modifié comme suit**

a. Voir tableaux Financement

- Annexe 1 : Modalités d'intervention des aides ANAH pour les Propriétaires Occupants et engagement financier
- Annexe 2 : Modalités d'intervention des aides ANAH pour les Propriétaires Bailleurs et engagement financier
- Annexe 3 : Modalités d'intervention des aides Ville pour les Propriétaires Occupants et engagement financier
- Annexe 4 : Modalités d'intervention des aides Ville pour les Propriétaires Bailleurs et engagement financier
- Annexe 5 : Modalités d'intervention des aides de la Région pour les Propriétaires Occupants et engagement financier
- Annexe 6 : Modalités d'intervention des aides de la Région pour les Propriétaires Bailleurs et engagement financier
- Annexe 7 : Financement équipe opérationnelle

**Article 5 : L'article 5 « Conduite de l'opération » est modifié comme suit :**

La ville se dotera à nouveau, après consultation par appel d'offre, d'une équipe opérationnelle chargée d'assurer la coordination générale, l'animation et le suivi de l'opération pendant la durée de l'avenant.

# Annexe 1 : Dispositif ANAH PROPRIETAIRE OCCUPANT

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention Prime éventuelles	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté ou par la convention)	Projection	
				Nbre de lgts	Enveloppe budgétaire
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 HT	50%	Ménages aux ressources très modestes/modestes/modestes plafonds majorés	2	50 000
situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation, nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur, et le cout justifient l'application du plafond					
Projet de travaux d'amélioration (visant à répondre à une situation)	20 000 HT	50 %	Ménages aux ressources très modestes/modestes/modestes plafonds majorés	2	20 000 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petit LHI : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)</li> <li>Pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)</li> </ul>	20 000 HT	50 %	Ménages aux ressources très modestes/modestes	2	20 000 €
Autres situations	20 000 HT	35%	Ménages aux ressources modestes plafonds majorés	2	8000 €
	20 000 HT	35%	Ménages aux ressources très modestes		
	20 000 HT	20%	Ménage aux ressources modestes		
<b>Total</b>				<b>8</b>	<b>98 000€</b>



Aide de solidarité écologique (ASE)	
<p>Mobilisation en cas de signature sur le territoire d'un contrat d'engagement contre la précarité énergétique et en complément d'une subvention ANAH.</p> <p><b>Propriétaires Occupants : Dispositif ANAH</b></p> <p>Amélioration de la performance énergétique d'au moins 25%</p> <p>Seuls les ménages aux ressources modestes ou très modestes sont éligibles</p>	<p>Montant maximum en cas de préparation complémentaire</p> <p>1 600€</p>
<p>Conditions</p> <p>Montant éventuellement majoré en cas de participation financière complémentaire des partenaires</p>	<p>Montant minimum</p> <p>1 100 €</p>

## Cas spécifique des locataires (5° du I de l'article R.321-12 du CCH), traités dans les conditions du régime d'aides PO

NB : ce mode d'intervention, très spécifique, n'a pas vocation à se développer

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés pour les PO)
Projet de travaux d'amélioration	Pour la mise en décence (travaux réalisés dans le cadre des articles 1 <sup>er</sup> et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée)	20 000 HT	35 %	Ménages aux ressources très modestes
	Pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs)		20 %	Ménages aux ressources modestes
			50 %	Ménages aux ressources très modestes Ménages aux ressources modestes
			35 %	Ménages aux ressources modestes/ plafonds majorés

## Annexe 2 : Dispositif ANAH Propriétaires Bailleurs

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Taux maximum de la subvention	Prime éventuelles			Projection																								
		Prime de réduction du loyer	Prime liée à un dispositif de réservation	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide																									
<p>Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p>situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation, nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur, et le coût justifient l'application du plafond</p>	<p>1000 €/HT</p> <p>(dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement)</p>	<p>35%</p>	<p>Prime de 100 €/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement</p> <p>En cas de conventionnement dans le secteur social et très social (article L.321-8 du CCH)</p> <p>Uniquement en secteur tendu et sous réserve d'une participation équivalente d'un ou plusieurs co-financiers</p>	<p>2000 €/logement</p> <p>Faisant l'objet d'une réservation en application :</p> <p>De la convention mentionnée à l'article L.321-8 du CCH lorsque le bailleur s'engage à pratiquer un loyer de niveau très social</p> <p>Ou de la convention de réservation mentionnée au titre II de l'article 7-A du RGA (droit de réservation délégué par l'ANAH).</p>	<p>Conventionnement et niveau du loyer maximum</p>	<p>Economiquement</p>	<p>Niveau de performance exigé après travaux étiquette « E »</p> <p>(sauf cas exceptionnels)</p>	<p>8</p>	<p>165 600€</p>																				
										<p>Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> <p>(travaux de petit LHI : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)</p>	<p>500 €/HT/m<sup>2</sup></p> <p>(dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement)</p>	<p>35%</p>	<p>Pour l'autonomie de la personne</p> <p>(travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)</p>	<p>500 €/HT/m<sup>2</sup></p> <p>(dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement)</p>	<p>25%</p>	<p>(dégradation constatée sur la grille)</p> <p>(dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement)</p>	<p>25%</p>	<p>Suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence</p> <p>(dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement)</p>	<p>500 €/HT/m<sup>2</sup></p> <p>(dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement)</p>	<p>25%</p>	<p>Transformation d'usage</p> <p>(dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement)</p>	<p>24</p>	<p>269 100€</p>						
																								<p>Pour réhabiliter un logement dégradé</p>	<p>500 €/HT/m<sup>2</sup></p>	<p>25%</p>	<p>(sauf cas exceptionnels)</p>	<p>4</p>	<p>23 000€</p>
<p>Total</p>																													

## Cas spécifique des organismes agréés au titre de l'article L.365-2 du CCH

Les organismes agréés au titre de l'article L.365-2 du CCH (organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide du logement, titulaires de l'agrément ministériel pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaires ou preneurs de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation) sont éligibles aux aides de l'ANAH au même titre que les autres « propriétaires bailleurs ».

Il est proposé que ces organismes puissent, s'ils le souhaitent, se voir octroyer une aide plus favorable, selon le régime suivant :

Bénéficiaire	Nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
				Eco-conditionnalité	Nature de l'engagement	Durée d'engagement
Organisme agréé au titre de l'article L.365-2 du CCH	Tous les travaux subventionnables	1000 € h.T/m <sup>2</sup> Dans la limite de 120 m <sup>2</sup> par logements	50 %	Niveau de performance exigé après travaux « étiquette « E » » (sauf cas très exceptionnels)	Engagement d'hébergement (article 15-A du RGA)  Ou  Engagement de louer (article 15-B du RGA)  Et de conclure une convention en application de l'article L.321-8 du CCH, avec loyer-plafond au plus égal à la valeur nominale prévue pour le PLA-I	15 ans minimum  (ou 9 ans en cas de bail à réhabilitation, afin de rendre l'engagement compatible avec la durée du bail).

### Annexe 3 : Dispositif ville Propriétaires Occupants :

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention Prime éventuelles	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté ou par la convention)	Prime utilisation matériaux biologique pour l'isolation	Prime réduction énergie	Projection				
						Nbre de lgts	Enveloppe budgétaire	Enveloppe prime matériaux biologique	Enveloppe prime réduction énergétique	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 HT	40%	Ménages aux ressources très modestes Ménage aux ressources modestes Ménages aux ressources modestes plafonds majorés ville ANAH	• Prime 1000 euros En cas de matériaux biologiques pour l'isolation Voir la liste ci-dessous	Prime de 1000 euros En cas de niveau de performance exigée après travaux étiquette « C	2	40 000 €			
Projet de travaux d'amélioration (visant à répondre à une situation)	20 000 HT	40%	Ménages aux ressources très modestes Ménage aux ressources modestes Ménages aux ressources modestes plafonds majorés ville ANAH			4	32 000 €			
	20 000 HT	30%				2	12 000 €	3 000	4 000	
	20 000 HT	30%				7	42 000 €			
<b>Total</b>						15	126 000 €	3000 €	4000 €	133 000 €

\*Les matériaux biologique sont issus de végétaux dont la production n'entraîne pas de pollution pour l'environnement (chanvre, laine de bois, lin, ouate cellulose, feutre, liège, laine de mouton, laine de coton, fermacell).

	Majorité ville	social	Très social	Majorité ANAH
	200 %	65 %	50 %	100 %
1	34 498 €	11 212 €	8 625 €	17 245 €
2	50 454 €	16 398 €	12 614 €	25 227 €
3	60 676 €	19 720 €	15 169 €	30 338 €
4	70 888 €	23 039 €	17 722 €	35 444 €
5	81 142 €	26 371 €	20 286 €	40 571 €
Pers sup	10 218 €	3 321 €	2 555 €	5 109 €

## Annexe 4 : Dispositif Ville Propriétaire Bailleurs

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Taux maximum de la subvention		Prime éventuelles				Projection		Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
		LL	LJ/LS/ LTS	Prime de réduction du loyer	*Prime utilisation matériaux biologique	Prime réduction énergie	Prime vacance	Eco-conditionnalités	Nbre de logements	Enveloppe budgétaire	Enveloppe réduction énergie	Enveloppe utilisation matériaux énergétique
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation, nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur, et le coût justifient l'application du plafond	1000 € / HT	30 %	40 %					9	197 800			
	(dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement)											
Projet de travaux d'amélioration (visant à répondre à une autre situation)	500 € HT/m <sup>2</sup>	20 %	35 %					5	47 150 €			
	(dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement)											
Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petit LHI : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)	500 € HT/m <sup>2</sup>	20 %	35 %					2	25 300 €			
	(dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement)											
Pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)	500 € HT/m <sup>2</sup>	20 %	35 %	Prime de 1000 € / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement En cas de conventionnement dans le secteur social et très social (article L.321-8 du CCH)	Prime de 1000 euros	Prime de 1000 euros	Prime de 3000 euros					
	(dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement)											
Pour réhabiliter un logement dégradé (dégradation constatée sur la grille)	500 € HT/m <sup>2</sup>	20 %	35 %					6	59 800 €			
	(dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement)											
Suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	500 € HT/m <sup>2</sup>	20 %	35 %					4	50 600€		6 000 €	30 000€
	(dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement)											
Transformation d'usage	500 € HT/m <sup>2</sup>	20 %	35 %					3	37 950€			
	(dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement)											
Travaux parties communes Plafonds travaux	3000 € par logement		30 %					10	24 000€			
Total								39	442 600€	9 000€	6 000€	30 000€
												487 600€

\*Les matériaux biologique sont issus de végétaux dont la production n'entraîne pas de pollution pour l'environnement (chanvre, laine de bois, lin, ouate cellulosique, feutre, liège, laine de mouton, laine de coton, fermacell).

## Annexe 5 : Dispositif Région Propriétaires Occupant

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention Prime éventuelles	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté ou par la convention)	Projection	
				Nbre de lits	Enveloppe budgétaire
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé  situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation, nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur, et le coût, justifient l'application du plafond	50 000 HT	5%	Ménages aux ressources très modestes/modestes/ modestes plafonds majorés	2	5000
Projet de travaux d'amélioration (visant à répondre à une situation)	20 000 HT	5%	Ménages aux ressources très modeste/modestes/plafonds majorés	2	2000
	20 000 HT	5%	Ménages aux ressources très modestes/modestes	2	2 000
	20 000 HT	5%	Ménages aux ressources modeste/plafonds majorés		
	20 000 HT	5%	Ménages aux ressources très modestes	2	2 000
	20 000 HT	5%	Ménage aux ressources modestes		
<b>Total</b>				<b>8</b>	<b>11 000 €</b>

## Annexe 6 : Dispositif Région Propriétaires Bailleurs

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Taux maximum de la subvention	Eco-conditionnalité	Projection	
			Nbre de logements	Enveloppe budgétaire
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation, nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur, et le coût justifient l'application du plafond	1000 €/HT (dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement)		4	18 400€
Projet de travaux d'amélioration (visant à répondre à une autre situation) Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petit LMI : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin) Pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs) Pour réhabiliter un logement dégradé (dégradation constatée sur la grille) Suite à une procédure ASD ou un contrôle de décence Transformation d'usage	500 € HT/m <sup>2</sup> (dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement)  100%  100%  100%  100%  100%  100%  100%	Niveau de performance exigé après travaux étiquette « E » (sauf cas exceptionnels)	3  2  2  2  2  2	6 900€  4 600€  4 600€  4 600€  4 600€  4 600€
Total			15	43 700€

82

Annexe 7 : Financement Ingénierie (20 mois)

Financiers	Cout prévisionnel sur une durée de 20 mois de l'ingénierie
ANAH	23 100€ (taux 35 %)
Ville	42 900 €