

CONVENTION OPAH RU II

CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

AVENANT N°1

**LE PRESENT AVENANT EST ETABLI ENTRE :**

**La Ville de La Ciotat** représentée par son Maire , Monsieur Patrick BORE, habilité par délibération du Conseil Municipal du 14 Septembre 2009

d'une part ,

**ET**

**Le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur** représenté par son Président, Monsieur Michel VAUZELLE, dûment habilité par délibération N° du du Conseil Régional ci-après dénommée la Région

d'une part ,

**ET**

**La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM)** par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), représentée par son Président Monsieur Eugène CASELLI.

**VU** la délibération n° 09 - 285 du 30 octobre 2009 du Conseil Régional approuvant la convention d' OPAH RU de LA CIOTAT

**VU** la délibération n° RNOV 002 - 1605 / 09 / CC du Conseil de Communauté du 09 / 11 / 2009 )

**VU** la convention Etat - Anah du 14 juillet 2010 relative au programme « renovation thermique des logements privés » au titre des investissements d'avenir

**VU** le décret du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés ( FART ) ,

**VU** le Contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique de MPM signé le 29 novembre 2011 entre l'Etat, la Communauté urbaine MPM et les SACICAP,

**PREAMBULE**

La Ville de La Ciotat a engagé depuis 1997 une action de réhabilitation et de requalification de son centre ancien par la mise en œuvre d'une opération ambitieuse utilisant la synergie de plusieurs dispositifs dont l'OPAH RU.

La convention d' OPAH-RU II du centre ville de La Ciotat est rendue exécutoire depuis septembre 2010 entre la Région, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la Ville de La Ciotat

**Les partenaires se sont fédérés autour des objectifs suivants :**

- Réduire le nombre de logements vacants dans le centre ville
- Encourager la production de logements à loyer maîtrisé
- Lutter contre la précarité énergétique
- Mettre fin aux situations d'insalubrité ou d'indécence

**Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2013**

- Aider les propriétaires à s'organiser en copropriétés

Compte-tenu de la réforme de l'ANAH qui a entraîné la forte diminution de certaines aides en direction des propriétaires bailleurs, il convient, dans l'objectif de dynamiser le processus de réhabilitation du centre ville, de modifier, par le présent avenant n° 1, la convention susvisée.

Cet avenant n° 1 a donc pour objet de revaloriser les taux de subvention de la Ville de La Ciotat et de la Région PACA en direction des propriétaires bailleurs pour les travaux sur parties communes et apporter une prime aux propriétaires occupants modestes dont les travaux permettent un gain significatif (25%) de performance énergétique. Ces dispositions communales entraînent, en complément de l'aide du Conseil Régional, des primes majorées de l'Anah pour les propriétaires bailleurs (prime de réduction de loyer) et pour les propriétaires occupants (Aide de solidarité écologique).

Le présent avenant modifie les articles 4 -1, 4 - 2 et 4 - 3 de la convention initiale, ces articles étant relatifs aux engagements financiers des partenaires.

#### **ARTICLE 1- ENGAGEMENT DE LA VILLE DE LA CIOTAT ( Modification de l'art. 4-1)**

L'Article 4 - 1 de la convention OPAH RU II initiale est modifié comme suit :

#### **La Ville de LA CIOTAT s'engage :**

A apporter les aides financières ci-après aux propriétaires :

<i>Propriétaires Bailleurs</i>	<i>Parties Communes</i>	<i>Parties Privatives</i>
Loyer Libre	0%	0%
Loyer intermédiaire	20 %	5 %
Loyer Social	20 %	10 %
Loyer très Social	25 %	10 %
<i>Propriétaires Occupants</i>	<i>Parties Communes</i>	<i>Parties Privatives</i>
Très social à < 140% du plafond de base	20% à 25%	25% à 40%

Soit une augmentation de la subvention en parties communes, pour les propriétaires bailleurs, de 15% en loyer intermédiaire, de 15% en loyer social et 20% en loyer très social, dans l'objectif de permettre une meilleure consommation des aides proposées par la ville.

Les taux pour les propriétaires occupants sont inchangés.

En outre, la Ville de La Ciotat apporte deux primes supplémentaires et un fonds social exceptionnel :

- Une « prime de réduction de loyer » visant à compenser pour les propriétaires bailleurs la modération opérée sur les loyers qu'ils percevront pendant la durée de la convention sociale ou très sociale de 9 ans. Le secteur locatif de LA CIOTAT étant très attractif, le prix des loyers au m<sup>2</sup> dépasse de plus de 5€ le plafond du logement conventionné social. Aussi, afin d'inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs loyers, cette prime, exprimée en € par m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale, s'élève à 100€/m<sup>2</sup>, dans la limite de 80m<sup>2</sup> par logement (soit une prime maximum de 8000€ par logement).
- Une « Aide de solidarité écologique », de 500€ par logement, destinée à aider les propriétaires occupants modestes à atteindre, à l'issue des travaux, un gain énergétique d'au moins 25%. Ce dispositif s'inscrit dans le programme « Habiter mieux » de l'Etat, dans la Communauté urbaine MPM s'est engagé pour trois ans avec l'Etat et les SACICAP par un Contrat local d'Engagement contre la précarité énergétique, et dont la Ville de LA CIOTAT devient partenaire.
- Enfin, La Ville de LA CIOTAT met en place un « fonds social exceptionnel » destiné à résoudre le cas de propriétaires particulièrement défavorisés, ou à permettre de débloquer certaines opérations en copropriété. La subvention est plafonnée à 6 000€ par demandeur et attribuée sur demande écrite du candidat ou du syndic à l'appui d'un dossier justificatif constitué avec l'aide d'un travailleur social.

Il est précisé que ce dispositif est limité au périmètre de l'OPAH RU II .

Ces deux dernières aides permettent l'abondement de l'Anah sur deux primes analogues décrites à l'article 3 du présent avenant.

Les incidences budgétaires pour l'année 2013 sont estimées dans le tableau « simulation de la consommation annuelle de l'enveloppe budgétaire Ville et Région », ci joint.

Il est précisé que le montant de l'enveloppe annuelle réservée par la ville est inchangé.

## **ARTICLE 2- ENGAGEMENT DE LA REGION ( Modification de l'article 4 - 2 )**

L'article 4 - 2 est modifié comme suit :

La Région s'engage à accorder les subventions suivantes dans la limite des dotations disponibles, une subvention pour sa participation aux travaux d'amélioration de l'habitat pour un montant prévisionnel de 375 750 € sur 5 ans qui relèvent des politiques menées par le service habitat.

### **A - Travaux subventionnables**

La Région au titre de son programme de soutien aux politiques locales de l'Habitat , conformément à la délibération du 10 décembre 2010 , participe au financement des travaux engagés par les propriétaires et validés par l'équipe opérationnelle .

### **B - Travaux en parties privatives et en parties communes**

La Région s'engage dans la limite de l'enveloppe financière , sus visée , à financer les projets propriétaires bailleurs et occupants , suivant les conditions énoncées ci-dessous :

Le Conseil Régional interviendra , au bénéfice des propriétaires bailleurs sous réserve de loyers conventionnés (social ou très social) et des propriétaires occupants sous conditions de ressources identiques à celles appliquées par l' ANAH , selon les modalités suivantes :

- Pour les travaux sur les parties privatives , l'aide régionale s'élève à hauteur de 50% de la part de la commune de LA CIOTAT .
- Pour les travaux sur les parties communes , l'aide régionale s'élève à hauteur de 50% de la part de la commune de LA CIOTAT . Seuls les logements conventionnés et les propriétaires occupants sous conditions de ressources et d'éligibilité seront pris en compte.

Ces subventions pourront être majorées par des primes :

- Niveau C+ de performance énergétique des logements atteint grâce aux travaux réalisés : aide additionnelle de 2 000 € par logement
- Création de logements très sociaux ( LCTS ) : aide additionnelle de 2 200 €
- Travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant subventionnable retenu par l'ANAH à l'agrément du dossier .

L'intervention régionale qui représente 50% de la part communale est maintenue dans les mêmes conditions. Le montant de l'enveloppe annuelle réservée par la Région est inchangé.

#### **C - Modalités de versement des subventions .**

La commune de LA CIOTAT effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés. La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation d'un dossier de demande de subvention transmis par la commune répondant au Règlement Financier Régional et sur présentation d'un état comptable des dépenses engagées et réglées pour son compte par la commune de LA CIOTAT et visé par le Maire et par le comptable du trésor public .

D'autre part , le courrier de notification de la subvention globale Ville de LA CIOTAT / Région adressé par la ville aux propriétaires concernés devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre la Ville et la Région et devra comporter le logo de la Région .

#### **D - Plafonds**

Les plafonds pour les subventions sur parties communes et parties privatives seront harmonisés avec ceux de la ville dans la limite de l'enveloppe prévue .

#### **ARTICLE 3**

**L'article 4 - 3 est modifié comme suit :**

La CUMPM par délégation de l'Anah s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles de l'Anah et selon les règles nationales adaptées localement dans le Programme d'Action annuel de MPM à engager les fonds nécessaires au financement de l'équipe opérationnelle et aux aides pour travaux.

#### **A - Financement de l'équipe opérationnelle :**

La CUMPM par délégation de l'Anah participe au financement de l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre des programmes financés par l'agence dans les conditions suivantes (au 1<sup>er</sup> janvier 2012)

**OPAH RU** : La subvention est calculée sur la base d'une part fixe à laquelle peut s'ajouter une part variable liée aux objectifs et résultats annuels de l'opération.

<b>Part Fixe</b>	<b>Taux</b>	<b>Plafond</b>
Suivi animation de l'OPAH RU	50%	250 000 € ht
<b>Part Variable selon objectifs et résultats</b>		<b>Plafond</b>
Prime forfaitaire d'aide à l'ingénierie en application de l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART [programme <i>Habiter Mieux</i> ].	Nombre d'aides de Solidarité écologique réalisées	300€ par logement

#### **B - Aides pour travaux**

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 décisions du Conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières et du contenu du programme d'action territoriale de la CUMPM délégataire de compétence - en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention.

Les articles B.1 Propriétaires bailleurs, B.2 Propriétaires occupants, sont abrogés du fait de la réforme des aides et le précédent paragraphe s'applique pour les aides aux propriétaires occupants ou bailleurs.

#### **C - Primes**

## 1- La Prime de réduction de loyer

Réf. : 5° de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010, § 2.2 de l'instruction

<b>4 conditions cumulatives</b>	→ modalité « travaux lourds »	<i>Dans le cas où il est fait application [...] du plafond de travaux majoré, une prime dite de « réduction du loyer » complémentaire de la subvention destinée à financer les travaux peut être octroyée par l'Anah lorsque sont respectées les conditions cumulatives suivantes :</i>
	→ convention Anah à loyer social ou très social	<i>- le logement subventionné fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (secteur social ou très social) ;</i>
	→ secteur tendu	<i>- le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable entre le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement ;</i>
	→ participation d'une ou plusieurs collectivités	<i>- sur le territoire de l'opération subventionnée, une prime d'un montant au moins équivalent est attribuée, dans les mêmes conditions, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.</i>
	→ montant maximum, plafonnement	<i>Le montant de la prime ainsi octroyée par l'Anah est au maximum de 100 € par m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R. 321-27 du CCH, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement.</i>

La participation de la ou des collectivité(s) doit porter sur le même objet (elle aussi axée sur la réduction du loyer en secteur tendu) et à tout le moins être conditionnée au conventionnement du logement en social ou très social.

## 2- L'Aide de solidarité écologique (ASE)

Dans le cadre du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique de MPM, et de son avenant le « protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés », la Commune de LA CIOTAT accordant une aide dans les mêmes conditions, le montant de l'ASE est alors majoré dans la limite du périmètre de l'OPAH RU II et s'élève à 2 100 euros.

### Conditions d'octroi de la subvention :

Outre l'inscription dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, l'octroi de l'ASE est soumis au respect des conditions suivantes :

- obligation d'assistance du propriétaire par un opérateur mettant en œuvre les missions suivantes :

L'accompagnement des ménages comprend : visite sur place, diagnostic complet du logement et diagnostic social du ménage, évaluations énergétiques, scénarios de travaux, appui à l'obtention des devis et aide au choix des travaux, montage financier et montage des dossiers administratifs (subventions, prêts...), suivi du chantier, appui à la réception des travaux, appui aux démarches permettant d'obtenir le paiement des subventions et de solliciter les aides fiscales éventuelles.

Les missions d'ingénierie comportent désormais, dans le respect des exigences de l'Anah pour l'accompagnement renforcé des propriétaires dans le cadre du programme Habiter mieux, les prestations suivantes :

- évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;

- aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement ;
- aide à la réception des travaux et au montage du dossier de paiement de la subvention ;
- établissement d'une fiche bilan d'expérience.
- réalisation d'une évaluation énergétique avant travaux et d'une évaluation énergétique projetée après travaux.
  - mise en évidence, par la comparaison entre les évaluations avant travaux et projetée après travaux, d'un gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m<sup>2</sup> : an, sans condition sur l'état initial du logement
  - une visite de conformité de fin de travaux

Une seule aide de solidarité écologique peut être versée pour un même logement et pour un même bénéficiaire.

#### **ARTICLE 4**

Toutes les stipulations de la convention qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à LA CIOTAT , le

Pour la Ville

Pour la Région

Pour la CUMPM ( par délégation de l' Anah )