

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Développement Durable de la Ville de Port de Bouc

2018-2023

Avenant n°1 à la convention

Le présent avenant est établi :

Entre la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Mme la Présidente de la Métropole, Mme Martine VASSAL, dûment habilitée par délibération du Conseil Métropolitain en date du 9 Juillet 2020, et dénommée ci-après « le maître d'ouvrage »,

et **la Ville de Port de Bouc**, représentée par le Maire, M. Laurent BELSOLA, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 23 Mai 2020, et dénommée ci-après « la Ville »,

et **L'Etat**, représenté par le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône, M. Christophe MIRMAND, et dénommé ci-après « l'Etat »,

et **l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Mme Martine VASSAL Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et dénommée ci-après « ANAH »,

et **la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, représentée par le Président de la Région, M. Renaud MUSELIER, dûment habilité par délibération du Conseil Régional en date du 18 décembre 2020, et dénommé ci-après « la Région »,

et **le Département des Bouches-du-Rhône**, représenté par la Présidente du Conseil Départemental, Mme Martine VASSAL, dûment habilitée par délibération de la Commission Permanente n° 167 en date du 30 Juin 2017 , et dénommé ci-après « le Département »,

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 règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, le 25 mars 2016,

Vu la délibération n° 17-526 en date du 7 juillet 2017 du Conseil régional approuvant la convention cadre **de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Développement Durable de Port de Bouc**.

Vu la délibération n°19-811 en date du 16 octobre 2019 du Conseil régional relative à la mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat dans le cadre des Contrats régionaux d'équilibre territorial et des programmes de rénovation urbaine,

Vu le Règlement financier régional,

Vu la convention de délégation de compétence, conclue en application de l'article L. 301-5-1 ou de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 20 juillet 2017,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 20 juillet 2017 conclue entre le délégataire de l'ANAH,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

En juillet 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Port de Bouc, la Région, le Département des Bouches du Rhône, l'ANAH et l'État ont signé la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Développement Durable de Port de Bouc.

La mise en place de ce dispositif opérationnel vise à répondre à trois enjeux :

- L'augmentation du reste à vivre des habitants par une diminution des charges énergétiques
- L'amélioration de l'attractivité des quartiers
- La résolution de situations juridiques complexes.

Après deux années d'une mise en œuvre efficace et pertinente de l'OPAH, des ajustements s'imposent afin d'amplifier les impacts positifs sur l'habitat privé :

- **Extension du périmètre d'intervention**

Pour garantir une cohérence d'intervention en matière de renouvellement urbain, le périmètre est étendu afin d'inclure :

- L'ensemble du parc privé du secteur ANRU Tassy – Les Comtes
- Le quartier pavillonnaire enclavé entre les limites du périmètre ANRU et de l'actuel OPAH
- La résidence Les horizons de la mer
- La copropriété Les Amarantes
- Le secteur de logements individuels groupés en bordure de l'avenue Pablo Neruda.

Cela représente 182 maisons individuelles énergivores datant des années 50/60 et 510 logements collectifs des années 60/70 avec un fort potentiel de dossiers de travaux d'adaptation.

- **Elargissement du champ d'intervention** pour permettre le financement des travaux de copropriétés dégradées. Le travail mené dans le cadre de l'observatoire des copropriétés en début d'opération ainsi que l'étude d'îlots réalisée en avril 2020 ont permis d'identifier 5 copropriétés pouvant potentiellement bénéficier de financement au titre de la dégradation.

La convention initiale ne permettant pas de financer ce type de travaux le présent avenant vise à élargir le champ d'intervention du dispositif.

Les principaux éléments qui se dégagent de l'étude sont :

- Des bâtiments anciens, de petite taille, en R1/2 et comportant peu de logements
- Des parties communes dégradées
- 5 copropriétés repérées dans le périmètre actuel de l'OPAH représentant au total 20 logements :
 - 10 Rue Victor Hugo
 - 5 Rue Denis Sapin
 - 2 Rue Gambetta
 - 36 Rue Nationale
 - 43 Rue Gambetta.

La mission de suivi animation s'attachera à réaliser des diagnostics multi critères (social, économique, juridique et technique) sur les 5 copropriétés repérées afin d'avoir une connaissance précise de leur état.

- **Prorogation de l'opération jusqu'en juillet 2023**

Le bilan prospectif réalisé au terme de deux années de mise en œuvre démontre notamment :

- Le fort intérêt suscité par le dispositif : 306 contacts via les permanences physiques ou téléphoniques
- L'impact positif de l'opération qui est un véritable levier pour la réalisation de travaux : 92 ménages aidés, soit 1,3 millions d'euros de dépenses générées
- Que l'OPAH remplit son principal objectif qui vise à augmenter le reste à vivre des habitants par une diminution des charges énergétiques puisque 89 % des ménages aidés ont réalisés des travaux d'économie d'énergie
- Les aides bénéficient essentiellement aux ménages très modestes : 80 % des ménages aidés ont des revenus très modestes
- Une consommation des crédits maîtrisée permettant un engagement sur 3 années supplémentaires

Fort de ces constats, le présent avenant va permettre à la Maîtrise d'Ouvrage de s'assurer de l'engagement des partenaires pour la poursuite de l'opération et du démarrage de la tranche optionnelle du marché de suivi-animation.

Article 1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet d'ajuster le calendrier et les objectifs de la convention initiale à la réalité du terrain après deux années de mise en œuvre du dispositif, de préciser et de contractualiser l'évolution opérationnelle du dispositif avec le maintien du montant des aides pour l'ensemble des financeurs.

Article 2 - Modification de l'article 1.2. de la convention : Périmètre et champs d'intervention

L'article 1.2. est désormais rédigé comme suit :

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Parc privé situé sur les quartiers de Tassy, centre-ville, Aigues Douces, La Lèque et les Berges du canal, ensemble du parc privé du secteur ANRU Tassy – Les Comtes, le quartier pavillonnaire enclavé entre les limites du périmètre ANRU et de l'actuel OPAH, la résidence Les horizons de la mer, la copropriété Les Amarantes et le secteur de logements individuels groupés en bordure de l'avenue Pablo Neruda.



Tous les (co)propriétaires privés, personnes physiques ou morales, éligibles aux aides de l'ANAH sont concernés par cette OPAH. Les travaux recevables sont ceux définis par l'ANAH.

Article 3 – Modification de l'article 3.2. de la convention : Volet Urbain

Le premier paragraphe de l'article 3.2. est désormais rédigé comme suit :

La Ville de Port de Bouc est engagée dans une dynamique de développement urbain et territorial qui implique la majorité de son territoire : Les Aigues-Douces/La Lèque, Caronte, Tassy, Centre-Ville, le quartier de gare, l'ensemble du parc privé du secteur ANRU Tassy/Les Comtes, le quartier pavillonnaire enclavé entre les limites du périmètre ANRU et de l'actuel OPAH, la résidence Les horizons de la mer, la copropriété Les Amarantes et le secteur de logements individuels groupés en bordure de l'avenue Pablo Néruda.

Article 4 – Adjonction d'un article 3.6 à la convention : Financement des copropriétés dégradées

Est rajouté un article 3.6 : Financement des copropriétés dégradées

Les 5 copropriétés repérées dans le périmètre actuel de l'OPAH représentant au total 20 logements (10 Rue Victor Hugo, 5 Rue Denis Sapin, 2 Rue Gambetta, 36 Rue Nationale, 43 Rue Gambetta) peuvent potentiellement bénéficier de financement au titre de la dégradation.

Pourront être financés les travaux nécessaires (façades, toiture et cage d'escalier) qui représenteraient un montant prévisionnel d'environ 100 000 euros par copropriété. Ces travaux seront le cas échéant subventionnés à hauteur de 45 % minimum du coût TTC, ce qui représenterait un montant minimum d'aide de 90 000 euros si deux copropriétés bénéficient du dispositif.

Il s'agira d'accompagner les copropriétés dans des travaux plus ambitieux que ceux qu'elles pourraient mener seules, notamment des travaux de rénovation énergétique.

Objectifs et sens

Actions de l'OPAH	Partenaires et professionnels à mobiliser
> Rencontrer individuellement chaque syndic et leur présenter les avantages du financement OPAH pour les copropriétaires et de l'accompagnement par l'équipe pour eux-mêmes	Syndics professionnels, Agences immobilières, ADIL, ANAH
> Sensibiliser les copropriétaires à leurs droits et devoirs, envisager la meilleure stratégie de requalification de leur bien avec eux, les alerter sur les risques à ne rien faire	Actions MO et partenaires
> Faire bénéficier la copropriété du dispositif d'aide aux copropriétés dégradées.	Adresser un courrier aux syndicats signé de M. le Maire, les informant du dispositif de l'OPAH et les invitant à prendre contact avec l'équipe opérationnelle.
	Relais d'information par l'ADIL sur la rénovation énergétique de la copropriété, l'immatriculation obligatoire et le « carnet d'entretien ».

Article 5 – Modification de l'article 7.3. de la convention Evaluation et suivi des actions engagées – Onglet « Bilans annuels et évaluation continue »

Dans le paragraphe « Bilan annuels et évaluation continue » il faut désormais lire :

A l'issue de la période ferme de deux ans, le bilan permettra au Comité de pilotage de statuer sur la poursuite de l'OPAH, jusqu'en juillet 2023 au plus tard.

Article 6 – Prise d'effet de l'avenant

Le présent avenant prendra effet à compter de la notification par la Métropole.

Avenant n°1 à la convention d'OPAH Développement Durable de la Ville de Port de Bouc – MAJ 18.09.20

Article 7 – Transmission de l’avenant

Le présent avenant sera transmis aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait à _____, le

En _____ exemplaires

Pour le maître d’ouvrage,

Pour la Ville,

Pour l’Etat,

Pour l’ANAH,

Pour la Région,

Pour le Département,

Annexes

Annexe 1. Mise à jour du périmètre de l'opération, avec indication des Rues et si nécessaire des numéros

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Annexe 3. Bilan des deux premières années de fonctionnement de l'OPAH

L'éligibilité géographique devra dans tous les cas être précisée par vérification de la parcelle cadastrale, auprès de l'équipe opérationnelle.

1. Les voies ci-dessous sont incluses tout ou partie dans le périmètre :

Allée Antoine Tudela	Rue Albert Rey	Rue Jules Guesde
Allée Jean Christofol	Rue Antoine Alaya	Rue Lafayette
Avenue Ambroise Croizat	Rue Antoine Bouc	Rue Louis Lappara
Avenue de la mer	Rue Antoine Tudela	Rue Lucien Giorgetti
Avenue du golfe	Rue Charles Nedelec	Rue Marceau
Avenue Jean Jaures	Rue Charles Renaud	Rue Max Dormoy
Avenue Joseph Millat	Rue Danton	Rue Michel Ruiz
Avenue Maurice Thorez	Rue Darius Milhaud	Rue Mirabeau
Avenue Paul Langevin	Rue de la gare	Rue Nationale
Avenue Paul Vaillant Couturier	Rue de la République	Rue Paradis
Avenue Roger Salengro	Rue de Turenne	Rue Pasteur
Boulevard Dominique Nicotra	Rue Denis Papin	Rue Pastres
Boulevard Frédéric Chopin	Rue du Môle	Rue Pierre et Marie Curie
Boulevard Jean Christofol	Rue Elie Aymard	Rue Robespierre
Boulevard Pierre Semard	Rue Eugène Cauvin	Rue Roland Esposito
Boulevard Voltaire	Rue Eugène Pottier	Rue Rouget de l'Isle
Chemin du Village	Rue Fernand Bonnet	Rue Saint-Just
Cours Landrивon	Rue Fernand Pauriol	Rue Suffren
Impasse Bully	Rue François Baudillon	Rue Vauban
Impasse de la Liberté	Rue Gabriel Péri	Rue Victor Hugo
Impasse Joseph Millat	Rue Galilée	Rue Victor Leydet
Impasse Jules Guesde	Rue Gambetta	Rue Villebois Mareuil
Impasse Milan	Rue Giuseppe Garibaldi	Rue Vincent Faita
Impasse Nationale	Rue Jean Bart	Square Danton
Impasse Suffren	Rue Jean Labro	Square Gabriel Péri
Passage Joseph Jourdan	Rue Jean Robert	Square Guy de Maupassant
Quai de la Liberté	Rue Josette Reibaud	Traverse Danielle Casanova
		Traverse de la Baumasse

2. Voies à intégrer :

Avenue Joseph Millat
Avenue du Groupe Manouchian
Avenue Ambroise Croizat pour la copropriété Lou Mistrarou
Rue Anatole France
Rue François Morvan
Rue Auguste Blanqui
Rue Léo Lagrange
Rue Paul Lafargue
Rue Pierre Brossolette
Impasse Jules Valles
Boulevard Frédéric Chopin

Rue Jausseranne
Impasse du 19 Mars 1962
Rue René Pontet
Rue Jean François Castellani
Rue Auguste Delaune
Rue Charles Susini
Avenue Pablo Neruda
Allée des Genêts
Allée des Cystes
Allées des Kernes
Allées des Saladelles
Allées des Argelas
Allées des Romarins

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de l'avenant)

OPAH Développement Durable - financement des travaux			Métropole en tant que délégataire Anah/Etat	Métropole en tant que Maître d'Ouvrage	Région	Département	Total aides publiques
I-1. Propriétaires bailleurs - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation							50 log
5 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55)	taux LI	45%	10%			55%
5 log		taux LC ou LCTS	60%	20%	10%		90%
5 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4)	taux LI	45%	10%			55%
5 log		taux LC ou LCTS	45%	20%	10%		75%
6 log	Logement dégradé "MD" (0,35<anah<0,55)	taux LI	25%	5%			30%
3 log		taux LC ou LCTS	50%	10%	5%		65%
6 log	Infraction RSD ou contrôle de non décence	taux LI	35%	5%			40%
3 log		taux LC ou LCTS	35%	10%	5%		50%
	Contre la précarité énergétique des locataires (gain > 35%)	taux LI					
5 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%		65%
1 log	Adaptation du logement pas d'exigence énergétique	taux LI	35%	20%			55%
1 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%		65%
	Transformation d'usage	taux LI					
5 log		taux LC ou LCTS	25%	20%	10%		55%
I-2. PB - Objectifs qualitatifs : doubles comptes possibles, les primes se cumulent							
1 log	prime d'intermédiation locative	prime	1 000 €				
1 log	prime réservation publics prioritaires	prime	4 000 €				
23 log	prime Habiter mieux	montant	1 500 €				
10 log	prime sortie de vacance	montant			5%	1 000 €	
5 log	prime transition énergétique (BBC réno)	montant			10%		
5 log	prime de travaux lourds	montant				3 000 €	
10 log	prime énergie gain 2 étiquettes	montant				2 000 €	
1 log	prime adaptation	montant				2 000 €	
	sous-total BAILLEURS	50 log	878 750 €	303 000 €	161 000 €	47 000 €	1 389 750 €
II-1. Propriétaires occupants - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation							100 log
5 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55)	PO modestes	80%	20%		1 300 €	100%
5 log		PO très modestes	80%	20%	10,0%	2 000 €	100%
5 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4)	PO modestes	60%	20%		1 300 €	80%
5 log		PO très modestes	60%	20%	10%	2 000 €	90%
15 log	Adaptation du logement	PO modestes	35%	10%		1 500 €	45%
15 log		PO très modestes	50%	10%	10%	1 500 €	70%
20 log	a précarité énergétique (gain supérieur à 25%)	PO modestes	45%	20%		1 300 €	65%
30 log		PO très modestes	60%	20%	10%	2 000 €	90%
II.2. PO - Objectifs qualitatifs, doubles comptes possibles : les primes se cumulent							
30 log	Prime Habiter Mieux si gain d'énergie > 25%	PO modestes	1 500 €				1 500 €
40 log		PO très modestes	2 000 €				2 000 €
30 log		étiquette D				500 €	500 €
40 log		étiquette C				800 €	800 €
23 log	Prime facteur 2 (gain supérieur à 50 %)	prime			10%		0 €
5 log	Prime transition énergétique (BBC réno)	prime			10%		0 €
	sous-total OCCUPANTS	100 log	1 352 000 €	424 000 €	163 250 €	211 000 €	2 150 250 €
III. Aides aux syndicats de copropriétaires, dispositif "Habiter Mieux copropriétés"							80 log
			25%	10%	5%		40%
		prime Habiter Mieux	1 500 €				
	sous-total COPROPRIETES	80 log	420 000 €	120 000 €	60 000 €		600 000 €
	éco-critère : 35% de gain énergétique minimum						
	fragilité économique : 8% d'impayés minimum						
IV. Aides aux syndicats de copropriétaires, dispositif "Copro dégradées"							8 log
			35%	10%	*		
	sous-total COPROPRIETES DEGRADEES	8 log	Intégré au budget initial				

* L'aide Régionale est conditionnée à un gain énergétique global de 38% et 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.

Annexe 3. Bilan des deux premières années de fonctionnement de l'OPAH.

Bilan quantitatif :

Objectifs	2017 & 2018	Réalisé 2018	2019	Réalisé 2019	2020	Réalisé en 2020 (7 mois)
PO	6	12	10	22	20	8
PB	4	/	5	0	10	0
Logements traités dans le cadre de l'aide au syndicat	40	51	0	0	0	0

- Nombre de contacts : 306
- Logements visités : 121
- Ménages accompagnés : 92
 - o Habiter mieux : 27
 - o Forte dégradation : 1
 - o Autonomie : 10
 - o HM + Autonomie : 3
 - o HM copro : 51

Bilan financier :

Dépenses générées ttc	1 382 070 €	Coût moyen par logement ttc	13 289 €
Subventions prévisionnelles (Dossiers déposés)			
Département 13			79 149 €
Région			80 406 €
ANAH			630 231 €
CARSAT			21 500 €
Pays Martigues			162 052 €
SUBVENTIONS TOTALES			973 338 €

Estimation de consommation des crédits :

	Budget travaux Convention	Consommation Juillet 2020	%	Estimation de consommation 2023 hors avenant	%	Estimation de consommation 2023 avec avenant	%
ANAH	2 816 736€	630 231€	22%	1 580 533€	56%	1 835 832€	65%
Métropole	501 513€	162 052€	32%	407 029€	81%	452 484€	90%
Région	307 400€	80 406€	26%	209 754€	68%	237 616€	77%
Département	258 000€	79 149€	31%	192 127€	74%	215 511€	84%
	3 883 649€	951 838€	25%	2 389 443€	62%	2 741 443€	71%