

COMMUNE D’ORAISON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE ORDINAIRE DU 23 FEVRIER 2023

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s’est réuni le 23 février 2023 à 19h00, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoît Gauvan, Maire d’Oraison.

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 22
Pouvoirs : 5
Suffrages exprimés : 27
Date de la convocation : 9 février 2023

Etaient présents : Tous les membres en exercice sauf :
Mme Marion Marchal, pouvoir à M. Vincent Allevard
M.Thierry Sedneff pouvoir à M. Benoît Gauvan
Mme Christelle Berteau, pouvoir à M. Bruno Chesnel
Mme Emilie Fiori, pouvoir M. François Imbert
Mme Eva Teichmann, pouvoir à Mme Valérie Brennus
M. Julien Gozzi, absent excusé
M. Olivier Laurent, absent

Secrétaire de Séance : Mme Angélique Bonnafoux

**OBJET : AVENANT A LA CONVENTION SUR L’OPERATION PROGRAMMEE
D’AMELIORATION DE L’HABITAT, VOLET RENOUVELLEMENT URBAIN**

N° 03/2023

Vu le code de la construction et de l’habitation, et notamment ses articles L303-1, R327-1, L321-1 et suivants et R321-1 et suivants ;

Vu le règlement général de l’Agence Nationale de l’Habitat (Anah) ;

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d’amélioration de l’habitat (OPAH) ;

Vu la convention concernant l’Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) signée par la Commune d’Oraison, l’Etat, l’ANAH, le Département et la Région en novembre 2019 ;

Considérant la nécessité d’améliorer l’accompagnement de la Ville sur certaines thématiques ainsi que la nécessité d’élargir le périmètre d’action de l’OPAH-RU ;

Monsieur le Maire rappelle que la convention OPAH-RU a été signée en novembre 2019 et a démarré en juin 2020 suite à la notification du marché au groupement Logiah 04 / Le Creuset Méditerranée.

Cette OPAH-RU comporte plusieurs volets d’intervention :

- La lutte contre l’habitat indigne et dégradé et la lutte contre les logements indécents.
- La réduction de la vacance en particulier dans le parc de logements dégradés.
- L’incitation à la rénovation privée des immeubles et logements.
- L’amélioration du parc via des aides à la réhabilitation des logements en matière d’habitabilité, de réduction des dépenses énergétiques et d’amélioration thermique, ainsi que d’adaptation du parc au vieillissement et au handicap.
- La production d’une offre locative répondant à la demande notamment avec des loyers accessibles aux habitants en place.
- L’amélioration voire le redressement des copropriétés fragiles et dégradées.
- L’accompagnement social des populations précaires du centre-ville.
- L’amélioration des linéaires de façades dégradées et des éléments de façade menaçants.

Après plus de deux ans de fonctionnement (soit la moitié de la durée de la convention), et suite à des échanges avec les partenaires lors des comités de pilotage, un constat a été effectué sur le manque de dossiers qui aboutissent dans le cadre de ce dispositif.

Au regard de nos objectifs fixés dans la convention OPAH-RU pour une durée de 5 ans, voici ci-dessous le taux de réalisation des dossiers par objectif fixé :

Occupation	Volets de l'OPAH-RU	Objectifs (en logement)	Objectifs atteints ou en cours au 12/01/2023	Taux de transformation
Propriétaires occupants	Réhabilitation de logements très dégradés	7	0	0,0%
	Lutte contre la précarité énergétique	30	4	13,3%
	Autonomie de la personne	20	2	10,0%
Propriétaires bailleurs	Réhabilitation de logements très dégradés	5	3	60,0%
	Lutte contre la précarité énergétique	5	4	80,0%
Copropriétés	En difficulté	15	4	26,7%
	Fragile	15	0	0,0%
Immobilier	Intermédiation locative	2	0	0,0%
	Loyers sociaux/très sociaux	3	5	166,7%
	Sortie de vacance	4	5	125,0%
Façade	Réfection de façade	35	16	45,7%

Concernant les aides financières apportées par les partenaires :

- La commune a engagé 2.4% de son prévisionnel d'engagement.
- L'ANAH a engagé 9.4% de son prévisionnel d'engagement.
- La Région a engagé 12.7% de son prévisionnel d'engagement.

Le bilan quantitatif de l'OPAH-RU à ce jour n'est donc pas satisfaisant.

Depuis le début de l'OPAH-RU, 185 primo-contacts (équivalent logement) ont été recensés.

111 de ces contacts sont restés sans suite, dont environ 80% pour un projet énergétique, 13% pour un projet de façade, et 7% pour un projet d'adaptation.

Plusieurs facteurs ont été identifiés et peuvent expliquer ce phénomène :

- 36% des dossiers ont été classés sans suite au regard de leur localisation hors du périmètre actuel de l'OPAH-RU.
- 20% des dossiers ont été classés sans suite pour une non éligibilité du demandeur.
- 19% des dossiers ont été classés sans suite car le gain énergétique était inatteignable.
- 9% des dossiers ont été classés sans suite car les demandeurs ont changé de projet.
- 9% des dossiers ont été classés sans suite pour un refus de conventionnement.
- 7% des dossiers ont été classés sans suite pour des non-réponses dans le suivi des dossiers ou des travaux déjà commencés.

Ainsi, afin de palier à ces dysfonctionnements et afin de se donner les moyens de pouvoir atteindre les objectifs d'ici la fin de la convention, l'avenant proposé en annexe a pour objet :

- **L'agrandissement du périmètre d'action de l'OPAH-RU** : le périmètre proposé permettra d'intégrer la quasi majorité des demandes refusées jusqu'à aujourd'hui et situées hors périmètre. Le nouveau périmètre s'étendra jusqu'aux zones urbanisées nord et ouest et jusqu'au Rancure au sud et à l'est.

- **L'ouverture des aides communales pour l'autonomie de la personne aux propriétaires modestes et aux locataires modestes et très modestes du parc privé :** l'objectif quantitatif initial de 20 personnes à atteindre n'est pas modifié mais les locataires sont intégrés dans ce dispositif d'aide. Cela permettra également d'être en accord avec les aides existantes de l'ANAH et de la Région sur cette thématique.
 - Aux locataires et aux propriétaires modestes : aide à hauteur de 15% du montant des travaux HT suivant le niveau de ressources, plafonné à 500 € HT.
 - Aux locataires très modestes du parc privé : aide à hauteur de 20% du montant des travaux HT suivant le niveau de ressources, plafonné à 500 € HT.
 (Les aides de la ville étaient jusqu'alors ouvertes uniquement aux propriétaires très modestes à hauteur de 20% du montant des travaux HT suivant le niveau de ressources, plafonné à 500 € HT).

- **L'ouverture des aides communales aux propriétaires bailleurs ayant des travaux d'amélioration énergétique sans dégradation lourde :** cela permettra notamment de répondre aux objectifs de logements conventionnés du volet immobilier.
 - Aide à hauteur de 35% du montant des travaux HT, plafonné à 2000 € HT.

- **Le doublement des objectifs en amélioration énergétique pour les propriétaires bailleurs :** l'objectif initialement fixé à 5 logements propriétaires bailleurs passe ainsi à 10 logements sur le volet amélioration thermique (l'objectif initial de 5 a quasiment été atteint la première année sur un seul dossier).

- **Augmentation des aides municipales aux propriétaires occupants, modestes et très modestes du parc privé, ayant des travaux d'amélioration énergétiques sans dégradation lourde.**
 - Le plafond pour les propriétaires occupants très modestes passe de 1500 € à 2000 €.
 - Le plafond pour les propriétaires occupants modestes passe de 1000 € à 1500 €.

Ainsi, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la commune pour l'opération passent de 477 350 € à 514 850 €.

		TOTAL Convention initiale	TOTAL Avenant
AE PREVISIONNELLES HT		477 350 €	514 850 €
dont aides aux travaux		227 500 €	265 000 €
	dont aides individuelles aux propriétaires	107 500 €	145 000 €
	dont aides aux syndicats de copropriétaires	15 000 €	15 000 €
	dont aides aux travaux de façade	105 000 €	105 000 €
dont ingénierie (estimation)		249 850 €	249 850 €

A noter également que dans la mesure où la commune apportera des aides supplémentaires, la Région abondera également. Les enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région pour l'opération seront donc augmentées en conséquence.

Afin de pouvoir répondre aux objectifs fixés dans la convention initiale d'OPAH-RU, il est donc demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir approuver le projet d'avenant ci-annexé.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **APPROUVE** le projet d'avenant à la convention OPAH-RU joint à la présente délibération.
- **AUTORISE** monsieur le Maire à signer ledit avenant et toutes pièces y afférents.
- **AUTORISE** monsieur le Maire à solliciter les partenaires de l'OPAH-RU.

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que ci-dessus.
Pour Copie Certifiée Conforme.

Le Maire,

Benoît GAUVAN

Acte publié, Affiché et Notifié le :	01/03/2023
---	------------

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Marseille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre.

Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Annexe : avenant n°1 à la convention OPAH-RU



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN Du centre-ville d'Oraison

**Avenant n°1
à la convention n°**
Signée le



Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur



Le présent avenant à la convention de financement de l'OPAH-RU de la Ville d'Oraison est établi entre :

La commune d'Oraison, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Le Maire Benoit GAUVAN, habilité par délibération du conseil municipal n° 060/2019 du 26 septembre 2019 ci-après dénommé la Commune,

L'Etat, représenté par Monsieur Marc CHAPPUIS, préfet du Département des Alpes de Haute Provence,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 rue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Marc CHAPPUIS, préfet des Alpes de Haute Provence, 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'habitat et dénommé ci-après l'Anah.

La Région Provence Alpes Côte d'Azur, représenté par le Président de Région Monsieur Renaud MUSELIER, habilité par la délibération n° 20-709 du 17 décembre 2020 ci-après dénommée la Région,

Le Département des Alpes de Haute Provence représenté par sa présidente Madame Eliane BARREILLE, habilité par la commission permanente du

OBJET DE L'AVENANT

Après plusieurs mois de fonctionnement, et suite à des discussions lors de comités de pilotage ou de comités techniques, il est apparu nécessaire d'élargir le périmètre d'action et d'améliorer l'accompagnement de la Ville concernant les propriétaires occupants, bailleurs et les locataires du parc privé. Il s'agira parfois de palier à l'absence de prise en charge chiffrée pour des objectifs pourtant énoncés dans les volets d'actions.

Cette évolution de la Convention induit la modification des points suivants :

1. Extension du périmètre d'application
2. Ouverture des aides municipales pour l'autonomie de la personne aux propriétaires modestes et aux locataires modestes et très modestes du parc privé :
3. Ouverture des aides municipales aux propriétaires bailleurs ayant des travaux d'amélioration énergétique sans dégradation lourde :
4. Augmentation des aides municipales aux propriétaires occupants, modestes et très modestes du parc privé, ayant des travaux d'amélioration énergétique sans dégradation lourde :
5. Evolution des engagements financiers des partenaires, dans le prolongement des modifications énoncées.

Les articles ou paragraphes d'articles non cités ci-dessous restent inchangés.

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

ARTICLE 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU porte sur un périmètre étendu par rapport au périmètre initialement présenté, et correspond à la carte ci-après :



CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

ARTICLE 3 – Volets d'action

3.3. Volet immobilier

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de l'offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :

10 logements en loyer social ou très social, dont 5 logements en intermédiation locative.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme MaPrimeRénov' Sérénité

3.6.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de 40 logements répartis de la manière suivante :

- 30 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements de propriétaires bailleurs.

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

« La Ville d'Oraison apportera une aide pour les propriétaires occupants et les locataires très modestes à hauteur de 20% du montant de travaux HT suivant le niveau de ressources, plafonnée à 500€ HT. La Ville d'Oraison apportera une aide pour les propriétaires occupants et les locataires modestes à hauteur de 15% du montant de travaux HT suivant le niveau de ressources, plafonnée à 500 € HT. »

3.7.2 Objectifs

« Pour la durée de l'opération, les aides aux travaux d'adaptation octroyées par l'OPAH-RU viseront à financer le maintien à domicile de **20 propriétaires occupants ou locataires.** »

ARTICLE 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 102 logements minimum (sans double compte, hors volet ravalement de façade) répartis comme suit :

▪ Veille foncière	- 10 visites
▪ Conventionnement, intermédiation	- 10 logements PB conventionnés en loyers sociaux ou très sociaux, dont 5 avec intermédiation locative
▪ Sortie de vacance	- 4 logements
▪ Habitat indigne ou très dégradé	- 12 logements dont 7 PO et 5 PB
▪ Accompagnement et réhabilitation en parties communes de copropriétés en difficulté	- 1 copropriété dégradée regroupant 15 logements environ - 1 copropriété fragile regroupant 15 logements environ
▪ Volet précarité énergétique	- 30 PO + 10 PB soit 40 logements
▪ Volet autonomie	- 20 PO ou locataires
▪ Accompagnement social et sanitaire (renforcé si nécessaire)	- Tout ménage nécessitant un accompagnement
▪ Façades	- 35 immeubles faisant l'objet de travaux de ravalement de façades

4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 102 logements minimum, répartis comme suit :

- 57 logements occupés par leur propriétaire
- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

ARTICLE 5 – Financement des partenaires de l’opération

5.1. Financements de l’Anah

5.4.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d’engagement de l’Anah pour l’opération sont de **1 168 582 €** :

A la date de l’avenant, les primes « Habiter Mieux » n’existent plus, tel qu’elles étaient annoncées dans la convention initiale.

	Objectifs	Montant des plafonds	TOTAL
AE PREVISIONNELS HT			1 168 582 €
Dont aides aux travaux			866 250 €
PO dégradé TM et M	7	25 000 €	175 000 €
PO énergie TM	20	15 000 €	300 000 €
PO énergie M	10	10 500 €	105 000 €
PO adaptation TM	15	10 000 €	150 000 €
PO adaptation M	5	7 000 €	35 000 €
COPRO fragile	15	6 750 €	101 250 €
Dont aides à l’ingénierie			302 332 €
part variable travaux lourds (840€)	12	840 €	10 080 €
part variable amélioration énergétique (600€)	40	600 €	24 000 €
part variable autonomie (300€)	20	300 €	6 000 €
part variable MOUS (1450€)	4	1 450 €	5 800 €
part variable logements conventionnés (330€)	10	330 €	3 300 €
part variable logement en IML (660€)	5	660 €	3 300 €
part fixe			249 852 €

5.3. Financements de la collectivité maître d’ouvrage

5.3.1. Règles d’application

Aides à destination des propriétaires bailleurs :

	Conditions d’éligibilité	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Plafond de subvention
PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)				
Travaux lourds – Habitat indigne/Très dégradé ID > 0,55	LCS/LCTS	5	35%	5 000 €
Sortie de précarité énergétique ID < 0,55	LCS/LCTS	10	35%	2 000 €

Aides à destination des propriétaires occupants :

	Conditions d’éligibilité	Objectifs	Taux de	Plafond de
--	--------------------------	-----------	---------	------------

			subvention sur t HT	Application Application Application
PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)				
Travaux lourds – Habitat indigne/Très dégradé	PO très modeste	5	30%	5 000 €
	PO modeste	2	30%	5 000 €
Autonomie de la personne	PO et locataire très modeste	15	20%	500 €
	PO et locataire modeste	5	15%	500 €
Travaux « économie d'énergie »	PO très modeste	20	25%	2 000 €
	PO modeste	10	20%	1 500 €

5.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **514 850 €** :

	TOTAL
AE PREVISIONNELS HT	514 850 €
dont aides aux travaux	265 000 €
dont aides individuelles aux propriétaires	145 000 €
dont aides aux syndicats de copropriétaires	15 000 €
dont aides aux travaux de façade	105 000 €
dont ingénierie (estimation)	249 850 €

5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur à l'opération est de **67 000 €** :

	TOTAL
AE PREVISIONNELS HT (aides aux travaux)	67 000 €
dont aides aux PO / travaux lourds et énergie	32 500 €
dont aides aux PB / travaux lourds et énergie	22 500 €
dont aides aux travaux d'adaptation	12 000 €

Fait en 10 exemplaires à Oraison, le

Pour le maître d'ouvrage,
Benoit GAUVAN, Maire

Pour l'Etat,
Marc CHAPPUIS, Préfet

Pour l'Anah,

Pour le Département,
Eliane BARREILLE, Présidente

Pour la Région,
Renaud MUSELIER, Président