



Séance du Conseil du 7 juillet 2021

Extrait du registre des délibérations

Délibération n° 134/2021

Approbation de la convention d'Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH) et signature de la convention de financement avec la Région

L'an deux mille vingt et un, le sept juillet à dix-sept heures, le Conseil Communautaire d'Agglomération de la Riviera Française, dûment convoqué le premier juillet deux mille vingt et un s'est assemblé dans la salle Grande Bretagne au Palais de l'Europe, rue Boyer à MENTON (06500), sous la présidence de M. Jean-Claude GUIBAL.

M. Sébastien OLHARAN a été nommé Secrétaire de Séance et procède à l'appel.

Etaient présents, pour les différentes communes :

- BEAUSOLEIL :** M. Gérard SPINELLI (quitte la séance à 18h40) Mme Cindy GENOVESE, M. Alain DUCRUET, Mme Eléonore PATERNOTTE excusée donne pouvoir à Mme Cindy GENOVESE, M. Nicolas SPINELLI excusé, Mme Danielle LISBONA, excusée donne pouvoir à M. Alain DUCRUET, M. Edouard-Jean CURTET excusé donne pouvoir à M. Gérard SPINELLI, M. Stéphane MANFREDI excusé donne pouvoir à Mme Pascale VERAN.
- BREIL-sur-ROYA :** M. Sébastien OLHARAN (quitte la séance à 18h50).
- LA BRIGUE :** M. Daniel ALBERTI.
- CASTELLAR :** Mme Anne-Marie ARSENTO-CURTI, excusée.
- CASTILLON :** M. Olivier CHANTREAU.
- FONTAN :** M. Philippe OUDOT, excusé.
- GORBIO :** M. Paul COUFFET.
- MENTON :** M. Jean-Claude GUIBAL, Mme Sandra PAIRE, M. Yves JUHEL, Mme Gabrielle BINEAU, excusée donne pouvoir à Mme Patricia MARTELLI, M. Daniel ALLAVENA, Mme Martine CASERIO, excusée donne pouvoir à M. Daniel ALLAVENA M. Mathieu MESSINA excusé donne pouvoir à M. Jean-Claude ALARCON, Mme Patricia MARTELLI, M. Marcel CAMO excusé, Mme Sylviane ROYEAU, M. Jean-Claude ALARCON, Mme Habiba PAILLAC excusée donne pouvoir à Mme Sandra PAIRE, M. Sébastien USCHER excusé, Mme Nicole ZAPPIA, M. Olivier BETTATI excusé, Mme Estelle GIORGIO-REVERDIAU, M. Patrice NOVELLI, Mme Pascale VERAN.
- MOULINET :** M. Guy BONVALLET
- ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN :** M. Patrick CESARI, excusé donne pouvoir à Mme Véronique BATONNIER, Mme Solange BERNARD, M. Jean-Louis DEDIEU, excusé donne pouvoir à M. Ghislain POULAIN Mme Patricia LORENZI, M. Christophe GLASSER excusé, Mme Véronique BATONNIER, M. Ghislain POULAIN, M. Anthony MALVAULT excusé.
- SAINTE AGNES :** M. Albert FILIPPI.
- SAORGE :** Mme Brigitte BRESC.
- SOSPEL :** M. Jean-Mario LORENZI, excusé donne pouvoir à M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine FERRERO, excusée donne pouvoir à M. Jean-Claude GUIBAL.
- TENDE :** M. Jean-Pierre VASSALLO, excusé donne pouvoir à Daniel ALBERTI.
- LA TURBIE :** M. Jean-Jacques RAFFAELE excusé donne pouvoir à Mme Brigitte ALBERTINI, Mme Brigitte ALBERTINI.

Date d'affichage : 8 Juillet 2021

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française - 16 rue Villarey – 06500 MENTON
SITE INTERNET : www.riviera-francaise.fr
direction.generale@carf.fr

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20210707-134-2021-DE
Date de télétransmission : 20/07/2021
Date de réception préfecture : 20/07/2021

Séance du 7 juillet 2021

Délibération n° 134/2021

OBJET : **Approbation de la convention d'Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH) et signature de la convention de financement avec la Région**

RAPPORTEUR : **M. Yves JUHEL, membre du Bureau communautaire**

Le programme Local de l'Habitat de la CARF approuvé en février 2020 prévoyait la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Cette opération a pour objectif la réalisation de travaux sur des logements du parc privé loués (propriétaires bailleurs) ou occupés par leur propriétaire (propriétaires occupants). Elle se déroulera sur 5 ans. Le périmètre d'intervention de l'OPAH est la communauté d'agglomération.

L'OPAH vise à remédier aux situations d'habitat dégradé, énergivore ou non adapté aux ménages à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements conventionnés, répondant aux besoins des populations résidentes.

Les objectifs de l'OPAH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française sont :

- Améliorer les conditions d'habitat des propriétaires occupants et des locataires, en éradiquant les situations de logements dégradés ou indignes,
- Lutter contre la précarité énergétique en procédant à la réalisation de réhabilitations durables et de qualité permettant une réduction significative des charges de fonctionnement,
- Lutter contre la vacance structurelle en mobilisant une partie du parc
- Maintenir à domicile les populations qui ont besoin d'adapter leur logement pour rester autonome (population âgée, personnes handicapées)
- Améliorer le confort de vie dans les immeubles collectifs en accompagnant la réhabilitation de copropriétés présentant des signes de fragilité.

L'opération consiste en la mise en place d'une équipe d'animation (opérateur) qui sensibilisera et accompagnera les ménages dans leurs demandes de subvention. Elle permettra une action dans les domaines suivants :

- 1-lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- 2-lutte contre la précarité énergétique
- 3-travaux favorisant l'autonomie et permettant le maintien à domicile
- 4-action sur les copropriétés fragiles

1- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Le parc privé potentiellement indigne représente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération environ 5 % du parc privé, un taux supérieur à celui des Alpes-Maritimes (3,5 %).

Plus de 4 logements potentiellement indignes sur 10 sont localisés à Menton (735 logements). Les communes du Haut Pays présentent une plus forte part de parc privé potentiellement indigne. Ce parc est à part égale occupé par des locataires et des propriétaires occupants, et une proportion importante des occupants est vieillissante (47 % ont plus de 60 ans).

L'OPAH prévoit notamment :

- Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et l'accompagnement des ménages.
- La mise en place d'un partenariat actif avec les acteurs sanitaires et sociaux (DDTM, ARS, CCAS, Service Hygiène de Menton, CAF, services sociaux du Département, ...). Une fiche de liaison et un fichier de suivi avec les partenaires sera instaurée permettant de s'assurer d'une part du signalement à l'ensemble des partenaires concernés des situations à traiter dans le cadre de l'OPAH, et d'autre part de la mise en œuvre des actions de traitement requises permettant la réalisation des travaux sur les biens en question,
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;

2- Lutte contre la précarité énergétique

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en lumière un potentiel de réhabilitation énergétique fort sur la Communauté d'Agglomération.

L'OPAH visera ainsi à proposer un bouquet de travaux compatible avec les ressources du ménage et permettant une certaine rentabilité énergétique (rapport du gain énergétique avec la durée de vie des équipements). Pour atteindre cet objectif, l'OPAH permettra de :

- Informer et sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à la question de la précarité énergétique et les inciter à réaliser des travaux de réduction des consommations énergétiques adaptés à leur logement, en les renseignant de façon précise et sur les différentes solutions de financement ;
- Etablir des diagnostics techniques faisant état des évaluations énergétiques avant et après travaux, afin de mettre en évidence les gains thermiques réalisés après travaux
- Proposer des solutions techniques adaptées aux différents types de bâtis,
- Installer un partenariat avec les différents acteurs de la rénovation énergétique (Service d'Aide à la Réhabilitation Energétique (SARE), ADEME, artisans, ...). L'opérateur sera notamment en charge de sensibiliser les acteurs sociaux (communes, CCAS, Service Hygiène ...) pour qu'ils orientent les populations éligibles à l'OPAH.

3- Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

La mise en place de l'OPAH doit ainsi permettre aux personnes âgées et/ou handicapées de pouvoir faire le choix de rester à domicile et de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

L'OPAH permettra de :

- Sensibiliser les acteurs sociaux et centraliser les signalements reçus par les différents partenaires (CCAS, Conseil Départemental – MDPH, CAF, Caisses de Retraite – MSA, Action Logement, SSIAD, etc.)

- Réaliser des visites à domicile ainsi qu'un compte-rendu social et technique permettant d'évaluer le degré de la perte d'autonomie et les enjeux d'adaptation du logement,
- Assurer le montage de dossier financier et mobiliser toutes les solutions financières possibles pour diminuer le reste à charge des propriétaires

4- Les copropriété fragiles

À l'échelle de l'Agglomération, 435 copropriétés regroupant près de 17 800 logements, présentent un taux d'impayés compris entre 8 et 25 %. Il apparaît par ailleurs que 311 copropriétés (16 % du volume total de copropriétés), soit près de 5 800 logements présentent des taux d'impayés supérieurs à 25%, pointant des problématiques de gestion.

Dans le cadre de l'OPAH, un travail de sensibilisation aux économies d'énergie sera réalisé auprès des copropriétés fragiles. Pour les copropriétés souhaitant s'engager dans un programme de rénovation énergétique ambitieux, l'équipe d'animation encouragera le syndicat des copropriétaires à obtenir un gain énergétique de 35% minimum sur la base d'une évaluation énergétique à l'immeuble cumulant différents postes de travaux en vue de constituer un dossier de demande de subventions dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Les copropriétés repérées bénéficieront alors d'une assistance à maîtrise d'ouvrage au montage d'un dossier Habiter Mieux Copropriété selon les critères de l'Anah.

Les objectifs globaux de l'OPAH sont évalués à **290 logements minimum**, répartis comme suit :

- **160 logements occupés par leur propriétaire**
- **130 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**

La convention inscrit également l'intervention au titre de la qualité énergétique, sur **25 copropriétés**, correspondant à une estimation 500 logements.

Les tableaux ci-joint validés en comité de pilotage exposent la répartition par commune.

	Nombre de logements	Nombre de logements vacants depuis 2 ans	Objectifs de remise sur le marché (conventionnement avec travaux)	Objectifs de conventionnement sans travaux	TOTAL conventionnement
Communes SRU	54679	1555	70	34	104
Beausoleil	9905	421	20	8	28
Menton	27875	589	25	12	37
Roquebrune-Cap-Martin	14249	399	15	8	23
Sospel	2650	146	10	6	16
Autres communes	11814	860	20	6	26
Breil-sur-Roya	2069	178	5	3	8
Brigue	1115	81	1		1
Castellar	705	40	1		1
Castillon	236	2	1		1
Fontan	541	74	1		1
Gorbio	878	38	1		1
Moulinet	409	45	1		1
Sainte-Agnès	783	33	1		1
Saorge	692	54	1		1
Tende	2160	247	5	3	8
Turbie	2226	68	2		2
TOTAL CARF	66493	2415	90	40	130

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20210707-134-2021-DE
Date de télétransmission : 20/07/2021
Date de réception préfecture : 20/07/2021

	Lutte habitat indigne	Lutte précarité énergétique	Adaptation autonomie	TOTAL PO
Menton	7	10	35	52
Beausoleil	3	5	6	14
Roquebrune-Cap-Martin	3	5	8	16
Castillon	1			1
Castellar	1	2	1	4
Sainte-Agnès	1	2	2	5
La Turbie	1	4	2	7
Gorbio	2	2	1	5
La Brigue	1	2	1	4
Moulinet	1	1		2
Saorge	2	1	1	4
Tende	2	6	3	11
Fontan	1	1	1	3
Sospel	2	11	4	17
Breil-sur-Roya	2	8	5	15
TOTAL CARF	40	70	50	160
		160		

Les propriétaires éligibles à ce dispositif bénéficieront d'un accompagnement continu : diagnostic, demande de devis, demandes de subventions.

Ce dispositif permettra de mobiliser les aides de la CARF et d'autres acteurs du logement : ANAH, Région PACA, Département des Alpes Maritimes, Action Logement, CAF...

La convention annexée à cette délibération précise les modalités d'intervention des signataires.

Afin d'organiser les modalités juridiques et financières de l'avance des aides régionales effectuées par la CARF auprès des propriétaires éligibles et les conditions de leur remboursement, une convention de financement sera établie entre la CARF et la Région Provence Alpes Côte d'Azur. Elle est jointe à cette délibération.

Le budget estimé de la mise en œuvre de ces aides pour la CARF est le suivant. Le tableau suivant présente l'engagement prévisionnel sur 6 ans, comptant l'année de démarrage 2021 et l'année 2026 lors de laquelle les travaux initiés en 2025 seront soldés. Le programme se déroulera entre 2021 et 2025.

	CA Riviera Française						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	74 858 €	215 807 €	290 665 €	290 665 €	290 665 €	290 665 €	1 453 325 €
dont aides aux travaux	47 942 €	153 058 €	201 000 €	201 000 €	201 000 €	201 000 €	1 005 000 €
dont aides aux travaux PO	20 250 €	60 750 €	81 000 €	81 000 €	81 000 €	81 000 €	405 000 €
dont aides aux travaux PB	27 692 €	92 308 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	600 000 €
dont aides à l'ingénierie totales	53 125 €	159 375 €	212 500 €	212 500 €	212 500 €	212 500 €	1 062 500 €
dont ingénierie / part ANAH	26 209 €	96 626 €	122 835 €	122 835 €	122 835 €	122 835 €	614 175 €
dont ingénierie /reste à charge CARF	26 916 €	62 749 €	89 665 €	89 665 €	89 665 €	89 665 €	448 325 €

Accusé de réception en préfecture
006 240600854 20210707 134 2021 DE
Date de télétransmission : 20/07/2021
Date de réception préfecture : 20/07/2021

Le montant total de l'étude est estimé à 2 067 500€ sur 5 ans, soit une moyenne de 413 500€ par an.

Le montant de l'animation est estimé à 1 062 500€ soit 212 500€ par an.

Le montant des aides attribuées par la CARF aux propriétaires est estimé à 1 005 000€ soit 200 000 € par an.

Les subventions attendues s'élèvent à 614 175€ sur 5 ans.

Ce budget est établi annuellement. Il pourra être revu en fonction de la dynamique de l'opération.

Vu l'avis du bureau communautaire du 23 juin 2021,

Je vous demande de bien vouloir,

- APPROUVER la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ci jointe
- AUTORISER Monsieur le Président à signer cette convention et à solliciter les financements cités
- AUTORISER Monsieur le Président à signer la convention de financement avec la Région
- AUTORISER Monsieur le Président à engager tout acte et à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette opération
- DIRE que les crédits sont prévus aux budgets 2021 et suivants

Le Conseil Communautaire
après en avoir délibéré,

Adopte à l'unanimité

Pour extrait conforme,
Le Président,



Jean-Claude GUIBAL