Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française

2021-2026

NUMÉRO DE CONVENTION

Date de la signature de la convention

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

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'agglomération de la Riviera Française, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Jean-Claude Guibal, Président de la Communauté d'agglomération de la Riviera française, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2021, ci-après dénommée la **Communauté d'agglomération,**

l'État et l'Anah, Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Bernard GONZALEZ, Préfet du département des Alpes-Maritimes, 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'habitation,

La Région Provence Alpes Côte d'Azur, représentée par son Président, Monsieur Renaud Muselier, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil régional du ……..2021, ci-après dénommée la Région,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

Vu le règlement financier Régional
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 la délibération n°21-163 en date du 23 avril 2021 du Conseil régional approuvant le Plan Climat régional 2 « Gardons une COP d'avance »,

Vu la délibération n° 21- en date du / /2021 du Conseil régional approuvant le CRET nouvelle génération

de la communauté d'Agglomération de la Riviera Française,

Vu la délibération n°21- en date du 2021 du Conseil régional approuvant la convention cadre de l'OPAH 2021-2026 de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française,

Vu la délibération n°20 - en date du / /2021 du Conseil régional approuvant la convention de financement relative à l'OPAH 2021-2026 entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française,

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 Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté d'agglomération de la Riviera Française, le 3 Février 2020.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 7 juillet 2021 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du … au en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

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

Table des matières

Préambule 6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 8
1.1. Dénomination de l'opération 8
1.2. Périmètre et champs d'intervention 8
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 9
Article 2 – Enjeux 9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération 9
Article 3 – Volets d'action 10
3.1. Volet immobilier 10
3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 11
3.3. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 12
3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 14
3.5. Volet copropriété fragiles 15
3.6 Volet social 16
3.7. Volet patrimonial 16
Article 4 – Objectifs quantitatifs 18
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires 20
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 20
5.1. Financements de l'Anah 20
5.2. Financements de la Communauté d'agglomération de la Riviera Française 21
5.3. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur 23
Article 6 – Engagements complémentaires 24
Article 7 – Aides complémentaires potentiellement mobilisables de la part d'Action Logement 25
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation 26
Article 8 – Conduite de l'opération 26
8.1. Pilotage de l'opération 26
8.1.1. Mission du maître d'ouvrage 26
8.1.2. Instances de pilotage 26
8.2. Suivi-animation de l'opération 26
8.2.1. Équipe de suivi-animation 26
8.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 27
8.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 27
8.3. Évaluation et suivi des actions engagées 28
8.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 28
8.3.2. Bilans annuels et évaluation finale 28
Chapitre VI – Communication 30

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

Article 9 - Communication 30
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 30
Article 10 - Durée de la convention 30
Article 12 – Transmission de la convention 31
Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs détaillés 35
Annexe 3. Niveaux de loyers hors charges 2019 sur le territoire de la CARF 36
Annexe 4- répartition de l'intervention prévue dans l'OPAH par commune 36

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

Préambule

Située à l'extrême sud-est du département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'agglomération de la Riviera française a été créée en 2001 et regroupe aujourd'hui 15 communes après des élargissements successifs. Ces communes présentent des profils diversifiés, depuis la frange littorale, très densément peuplée, jusqu'aux communes rurales de montagne des vallées de la Roya et de la Bévéra.

Avec plus de 72 500 habitants, elle se place en 5ème position des intercommunalités du département en termes de population. Beausoleil, Menton et Roquebrune-Cap-Martin regroupent 76 % des habitants de la CARF, l'arrière-littoral 10 %, et le Haut-Pays 14 %.

La CARF connaît une croissance modérée (0,2% par an), liée à une forte attractivité (+0,8 % par an), grevée par un solde naturel déficitaire (-0,6 %/an). Le secteur littoral et Beausoleil demeurent attractifs, mais enregistrent un vieillissement de leur population. Au sein de l'arrière-littoral, les communes ont un profil qui demeure familial, et bénéficient d'une croissance démographique plutôt forte (+0,7 % par an). Enfin, le Haut Pays constitue un secteur très attractif (report depuis le littoral), qui induit une croissance dynamique (+0,5 %), grevée par un solde naturel déficitaire lié à un vieillissement prononcé. La tempête Alex qui a frappé la vallée de la Roya en octobre 2020 pourrait déstabiliser cette attractivité.

Dans les communes de la frange littorale (Menton, Roquebrune-Cap-Martin et Beausoleil), le parc est composé majoritairement d'immeubles collectifs, de petits logements et se caractérise par une surreprésentation de locataires privés. La part des résidences secondaires y est très élevée (de 36 à 48 %).

L'Arrière-Littoral est un secteur résidentiel, à dominante de résidences principales en majorité construites après les années 1970. La part de l'individuel et des logements de grande taille y est la plus élevée de la CARF. Les propriétaires occupants sont très majoritaires et les locataires sous-représentés. Le secteur du Haut Pays se caractérise par un parc très ancien, avec une forte part de résidences secondaires, une majorité de collectifs et de logements de grande taille, occupé en premier lieu par des propriétaires.

Dotée de la compétence équilibre social de l'habitat, et au regard des difficultés de logement présents sur son territoire, elle a adopté son premier Programme Local de l'Habitat fin 2003 puis un second couvrant la période 2010-2016. Le 3ème PLH a été approuvé en Février 2020 et couvre la période 2020-2025 inclus.

Valoriser et renouveler le parc existant constitue une orientation du 3ème Programme Local de l'Habitat qui se traduit à travers une action qui préconise de « mettre en place une action publique visant la requalification du parc privé, la lutte contre l'habitat indigne, la vacance et la précarité énergétique ». Cette action prévoit l'actualisation de l'étude sur le traitement de l'insalubrité et la remise sur le marché locatif de logements vacants, réalisée en 2011, sur les 10 communes qui composaient alors la CA de la Riviera Française. Elle prévoit également d'étendre les réflexions aux 5 communes de la vallée de la Roya ayant intégré l'intercommunalité depuis, à savoir : La Brigue, Tende, Fontan, Saorge et Breil-sur-Roya.

L'étude pré-opérationnelle a permis de réaliser une actualisation des connaissances en matière d'habitat privé sur le territoire, en vue de définir les objectifs d'un dispositif d'intervention adapté au contexte local et aux exigences de qualité conformément aux attentes de confort de vie des habitants et aux critères du développement durable.

Elle a mis en avant l'importance des situations de dégradation du parc sur le secteur du Haut-Pays, à l'exception de Sospel, généralisée à l'ensemble des centre-bourgs, avec des îlots de bâtiments dégradés, vacants ou occupés, nécessitant une rénovation globale.. La forte proportion de parc ancien sur le Haut-Pays induit une très forte part de logements mal isolés. Cette problématique croisée à un climat plus rigoureux, nécessitant de chauffer

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

les logements une grande partie de l'année, et à des niveaux de revenus plus limités ont pour conséquence la présence de situations de précarité énergétique. Des situations de dégradation plus ponctuelles et diffuses ont été identifiées au sein des centres-bourgs des communes de l'arrière-littoral

A Menton un volume important de logements concernés par la dégradation est recensé, mais ceux-ci apparaissent concentrés sur certains secteurs (secteur sauvegardé, vallée du Fossan, secteur du Careï). La commune de Roquebrune-Cap-Martin est moins concernée par la dégradation du parc. A Beausoleil, des situations de secteurs d'habitat dégradé sont bien identifiées, avec la présence de logements locatifs appartenant à des « marchands de sommeil ».

Le territoire de la CARF connaît un vieillissement global de sa population induisant un accroissement des besoins liés à l'autonomie dans les années à venir. Des enjeux liés à l'autonomie en lien avec la configuration des logements (organisation sur plusieurs niveaux, faiblesse de l'offre de logements en rez-de-chaussée) ont été identifiés par de nombreuses communes, ainsi qu'une méconnaissance des aides par les personnes âgées, et une accommodation à ces conditions de logement sommaires.

L'étude pré-opérationnelle a également permis d'identifier le parc vacant pouvant être mobilisé pour contribuer à la mixité sociale dans les cœurs de ville, et participer au rattrapage de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la Loi SRU pour les communes concernées : Menton, Roquebrune Cap Martin, Beausoleil et Sospel. Le développement d'une offre conventionnée ANAH, aux niveaux de loyers inférieurs à ceux du marché, au sein du parc privé, contribuerait à l'atteinte de ces objectifs. Le conventionnement demeure actuellement très peu mobilisé au sein des communes au marché immobilier tendu, se heurtant à un faible intérêt des propriétaires. L'OPAH permettra d'accentuer la communication autour du dispositif et de proposer un accompagnement pour faciliter les démarches de conventionnement.

Le territoire est très inégalement concerné par la vacance, qui touche principalement les communes du Haut Pays et notamment concernant la vacance de longue durée. Les communes littorales et de l'arrière littoral sont peu touchées par le phénomène, qui concerne par ailleurs principalement des logements anciens, inconfortables ou dégradés. Dans ce contexte, le dispositif d'OPAH permettra de démarcher les propriétaires (repérage, fiabilisation des situations, apport d'arguments), les accompagner dans le montage opérationnel et financier et mobiliser des financements complémentaires.

À l'issue de ces constats il a été convenu ce qui suit :

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

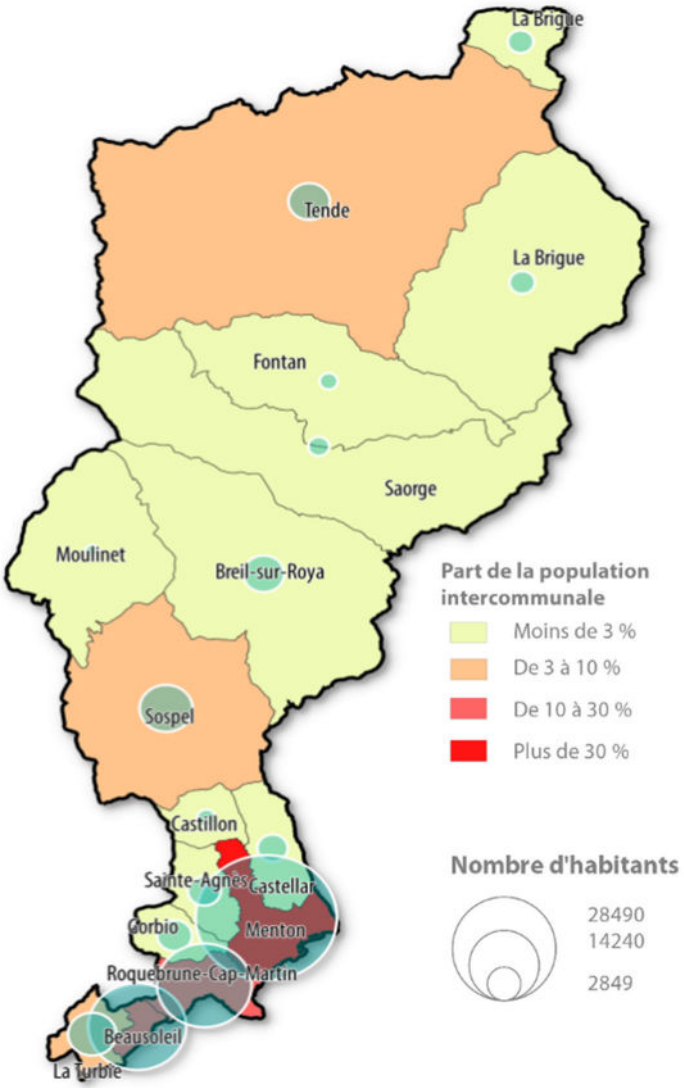
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération, l'État, l'Anah et la Région décident de réaliser **une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.**

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :



Il couvre les communes du territoire de la Communauté d'agglomération de la Riviera Française à savoir **les communes de Menton, Roquebrune-Cap-Martin, Beausoleil, La Turbie, Gorbio, Sospel, Castellar, Castillon, Sainte-Agnès, Breil-sur-Roya, Moulinet, Saorge, Fontan, La Brigue et Tende**

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Logements ou immeubles du parc privé datant de plus de quinze ans et dont les propriétaires et les projets de travaux répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers (critères financiers, techniques, etc. …)
- L'opération s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, aux propriétaires bailleurs produisant des logements à loyers conventionnés, ainsi qu'aux syndicats de copropriété répondant aux critères Anah.

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

Chapitre II – Enjeux de l'opération.
Article 2 – Enjeux

Cinq enjeux liés à la réhabilitation de l'habitat ont été identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle à la mise en place de l'OPAH :

1. **Enjeu 1** : l'amélioration des conditions de vie au sein du parc ancien, et la réhabilitation du parc indigne à l'habitation

2. **Enjeu 2 :** l'amélioration du confort thermique des bâtiments et la diminution des charges pour leurs occupants

3. **Enjeu 3 :** la lutte contre la vacance structurelle et la mobilisation d'une partie du parc pour encourager le conventionnement de logements locatifs

4. **Enjeu 4** : le maintien à domicile de la population locale et des nouveaux arrivants âgés

5. **Enjeu 5 :** l'accompagnement à la mobilisation des aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat privé.

Ces enjeux sont au croisement du projet politique de la Communauté d'Agglomération et des problématiques observées sur le territoire relatives à la qualité de l'offre proposée, notamment dans le bâti ancien, et aux difficultés rencontrées par les ménages pour se loger à des coûts raisonnables.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Ces enjeux ont conduit la Communauté d'agglomération et ses partenaires à retenir le cadre opérationnel d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la mise en œuvre des actions permettant de traiter les problématiques identifiées et d'atteindre les objectifs fixés pour chacune d'entre elles.

Elle vise à remédier aux situations d'habitat dégradé, énergivore ou non adapté aux ménages du territoire à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements conventionnés, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale sur le territoire.

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,
- Produire une offre locative conventionnée de qualité,
- Remettre à niveau le parc ancien et dégradé vacant pour faciliter sa remise sur le marché,
- Assurer une mixité sociale et générationnelle en favorisant l'adaptation des logements occupés par des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement
- Améliorer le confort de vie dans les immeubles collectifs en accompagnant la réhabilitation de copropriétés présentant des signes de fragilité.
- Structurer l'accompagnement et la communication auprès des propriétaires et des investisseurs

Ces objectifs tiennent compte de la politique de l'Anah qui s'oriente sur les priorités d'intervention suivantes : lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, aide à l'autonomie des personnes âgées et/ou handicapées, et développement d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

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

Article 3 – Volets d'action

Les volets d'action de l'OPAH se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs définis ci-dessus :

1. Volet immobilier
2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
3. Volet énergie et précarité énergétique
4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
5. Volet copropriétés en difficulté
6. Volet social
7. Volet patrimonial

3.1. Volet immobilier

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le territoire de la CARF regroupe près de 6370 logements vacants (soit un logement sur 10 de la CARF), et parmi eux 2415 logements sont vacants depuis plus de 2 ans (3,2 % du parc) selon les données fiscales, correspondant pour ces derniers, à un phénomène structurel.

Les communes du territoire sont très inégalement concernées par la vacance ; le secteur du Haut-Pays demeure le plus touché, avec un taux de vacance de plus 2 ans compris entre 7 % et 14 % du parc selon les communes. A Sospel et certaines communes de l'arrière-littoral (Castellar, Gorbio, Sainte-Agnès, Beausoleil), la vacance structurelle demeure contenue. Castillon, Menton, Roquebrune-Cap-Martin et La Turbie sont peu concernées par le phénomène.

Les facteurs explicatifs au phénomène diffèrent également selon les territoires ; au sein des communes au marché immobilier moyennement ou peu tendu, les problématiques de succession constituent une cause principale de vacance, auxquelles s'ajoutent le délaissement des résidences secondaires par leurs propriétaires, de mauvaises expériences de gestion locative pour des propriétaires bailleurs, voire un refus des propriétaires de remettre leur bien sur le marché. Il est constaté une forte corrélation entre les biens anciens, inconfortables ou dégradés, et vacants. Ces caractéristiques constituent un frein important à la remise sur le marché des biens, compte-tenu du montant élevé que nécessiteraient des travaux d'amélioration, et d'une incapacité des propriétaires à les porter.

Les ménages locataires se heurtent à un marché locatif très valorisé sur la frange littorale, concurrencé par l'offre touristique, qui exclue la majorité des classes moyennes de la location, et participant au report des ménages vers des secteurs plus éloignés et plus accessibles financièrement. La qualité du parc locatif privé est par ailleurs très inégale, et des situations de dégradation des logements ou de mal-logement (sur-occupation) ont été pointées par les élus locaux.

Le dispositif de conventionnement des logements locatifs offre une réponse à ces deux problématiques. Il permettrait la mise sur le marché de logements au loyer abordable, intermédiaire entre les loyers du parc social et les loyers de marché, jusqu'à 40 % moins chers que le cœur de marché du libre actuel. Ce dispositif demeure encore très peu mobilisé au sein des communes au marché immobilier tendu, se heurtant à un faible intérêt des propriétaires. Aussi, la mise en œuvre du conventionnement nécessitera à la fois une communication forte autour du dispositif et un accompagnement renforcé des propriétaires sur le montage de dossiers.

Les propriétaires sont incités à louer à des loyers modérés (loyers conventionnés social ou très social, avec ou sans travaux) et à des personnes aux ressources modestes, leur permettant de bénéficier d'avantages financiers et fiscaux. Des simulations financières devront être proposées aux propriétaires bailleurs sur les aides aux travaux mobilisables

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

et les avantages liés aux conventionnements (abattements fiscaux, prime d'intermédiation locative, …). Les propriétaires bailleurs seront ainsi accompagnés durant toute la démarche du dossier, du 1er contact et de la visite sur place, au compte rendu technique, à l'établissement des devis, et la définition du projet jusqu'au dépôt de la demande de subventions.

Cette opération programmée pourra également être l'occasion d'informer les propriétaires bailleurs des différents produits proposés par Action-Logement et de leur proposer de réserver leur logement à un salarié d'une entreprise cotisante auprès d'Action Logement en assurant la mise en relation du propriétaire avec le correspondant local d'Action-Logement.

3.1.2 Objectifs auprès des propriétaires bailleurs

La Communauté d'agglomération se fixe les objectifs suivants :

→ Accompagner financièrement les propriétaires de logements vacants à la réhabilitation pour inciter à la remise sur le marché des biens (+ / - 100 logements remis sur le marché sur la durée du programme)

→ Améliorer le confort de vie des locataires du parc privé

→ Favoriser le développement d'une offre locative abordable au sein des communes au marché tendu et participer à l'atteinte des objectifs SRU sur les communes concernées

Quantitativement, l'objectif est de **130 logements à loyer maîtrisé en conventionnement :**

- **90 dans le cadre d'un conventionnement avec travaux.**
- **40 dans le cadre d'un conventionnement sans travaux.**

3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.2.1. Descriptif du dispositif

Selon la Loi du 31 mai 1990 : « constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé". L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables (par exemple, ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures et d'un chauffage central), ni les logements non "décents" au sens du décret du 30 janvier 2002, qui relèvent des relations contractuelles entre bailleur et locataire.

Le parc privé potentiellement indigne (données PPPI) représente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération 1802 logements (et accueille 3 394 habitants), soit 5,1 % 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 ; ainsi Moulinet, Breil-sur-Roya, La Brigue, Fontan et Saorge comptent entre 14 % et 33 % de PPPI dans leur parc privé, des proportions à relativiser toutefois au regard des volumes concernés.
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).

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

L'OPAH prévoit notamment :

- Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants par l'opérateur en charge de l'OPAH. Ces diagnostics seront complétés le cas échéant de grilles d'insalubrité ou de dégradation du bâti. L'opérateur devra également réaliser un rapport de préconisations afin d'accompagner le ménage dans la résorption de ses difficultés sociales et techniques. Le repérage s'appuiera sur les données issues de l'étude pré-opérationnelle, sur les arrêtés et les procédures existantes, mais également sur le repérage de terrain effectué par l'opérateur tout au long de la mission de suivi-animation.
- 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, …) prenant appui sur l'activité du PDLHI. 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 ; prise de contact avec le ménage concerné, définition des actions à mettre en œuvre (relogement, suivi social renforcé) et mise en relation avec les services compétents (CCAS, CAF, préfecture).
- En cas d'engagement de procédure coercitive, l'opérateur accompagnera la collectivité dans la mise en œuvre de procédures adaptées.

3.2.2 Objectifs

La Communauté d'agglomération se fixe les objectifs suivants :

→ Restructurer les bâtis les plus dégradés ne répondant plus aux normes d'hygiène et de sécurité
→ Améliorer le confort dans le parc de logements
→ Préserver et valoriser le patrimoine bâti
→ Participer à l'amélioration de l'image des centres-bourgs, et renforcer leur attractivité pour l'installation d'une population nouvelle

Quantitativement, l'objectif est de traiter **:**

- **30 logements indignes ou très dégradés,** dont 10 logements de propriétaires occupants et 20 logements locatifs ;
- **100 logements en situation de moyenne dégradation (petite LHI - amélioration sécurité salubrité)** dont 30 logements de propriétaires occupants et 70 logements locatifs (objectifs croisés avec le traitement de la précarité énergétique).

3.3. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en lumière un potentiel de réhabilitation énergétique fort sur la Communauté d'Agglomération. La moitié des logements de la CARF ont été construits avant 1970 et les premières

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

réglementations thermiques. Cette part est toutefois très variable selon les communes de l'Agglomération ; les secteurs de l'arrière-littoral et surtout du Haut-Pays sont plus fortement concernés par l'ancienneté du parc (entre 46 et 80 % de logements construits avant 1946 au sein du Haut-Pays).

Les entretiens avec les acteurs locaux pointent une faible part de logements disposant d'une bonne isolation thermique, et d'un recours fréquent au chauffage électrique, notamment chez les ménages les plus jeunes. Cette situation est particulièrement problématique au sein du secteur du Haut-Pays, où le climat plus rude lié à la haute altitude des communes nécessite de chauffer les logements sur une majeure partie de l'année (de fin octobre à mai). Les communes sont conduites à intervenir pour quelques de cas de ménages en difficulté de paiement de leur facture d'énergie.

L'opération visera ainsi à proposer un bouquet de travaux compatible avec les ressources du ménage et permettant une certaine rentabilité énergétique de l'investissement (rapport du gain énergétique avec la durée de vie des équipements). Pour atteindre cet objectif, la mission de l'opérateur consistera en plusieurs volets :

- 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 (35 % minimum), pour confirmer l'éligibilité aux aides de l'ANAH
- Proposer des solutions techniques adaptées aux différents types de bâtis, notamment en secteur centres anciens, et veiller à la qualité des travaux réalisés. La recherche de performances énergétiques peut se heurter à la préservation du patrimoine bâti dans les centres anciens. Sur ce point, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté pour les réhabilitations à mener. De plus, pour réaliser des rénovations de qualité, les artisans devront maîtriser les spécificités de la réhabilitation en centre ancien.
- Installer un partenariat avec les différents acteurs de la rénovation énergétique (Service d'Aide à la Réhabilitation Energétique (SARE), ADEME, artisans, …). L'opérateur sera également en charge de sensibiliser les acteurs sociaux (communes, CCAS, Service Hygiène …) pour qu'ils orientent les populations éligibles à l'OPAH.

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

3.3.2 Objectifs

La Communauté d'agglomération se fixe les objectifs suivants :

→ *Communiquer sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation énergétique auprès des propriétaires*

→ *Soutenir les ménages aux revenus modestes dans l'amélioration de leur logement via un dispositif d'aide incitatif permettant une réduction non négligeable des charges d'entretien des occupants*

→ *Améliorer la qualité du parc ancien et dégradé pour limiter sa déqualification vis-à-vis de l'offre neuve et le rendre à nouveau attractif*

Quantitativement, l'objectif est d'intervenir sur :

- **70 logements de propriétaires occupants en situation de précarité énergétique** afin d'améliorer la performance énergétique de ces logements, a minima à hauteur de 35 %,
- **70 logements locatifs** (objectifs croisés avec le traitement de la petite LHI - amélioration sécurité salubrité), permettant un gain énergétique de 35 %.

La convention inscrit également l'attribution de **300 Primes Habiter Mieux** sous condition de gain énergétique d'au moins 35 % :

- **95 primes à destination des propriétaires occupants** modestes et très modestes ;
- **55 primes à destination des propriétaires bailleurs ;**
- **150 primes individuelles** à destination des propriétaires occupants modestes et très modestes dans le cadre de la **réhabilitation thermique de leur copropriété ;**

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

3.4.1 Descriptif du dispositif

Le territoire est marqué par le vieillissement de sa population (vieillissement in situ des ménages et arrivée de retraités) avec 31 % de personnes de 60 ans et plus (plus de 22 000 personnes), dont près de 13 % de personnes de plus de 75 ans (9 330).

De plus une part non négligeable de séniors sont éligibles aux aides de l'ANAH :

- 27 % des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH ont entre 60 et 74 ans, soit 1700 ménages
- 36 % des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH ont 75 ans ou plus, soit 2211 ménages

Certains ménages âgés des communes du Haut-Pays vivent dans des conditions de confort rudimentaires (sans salle de bains notamment). Si ces personnes s'accommodent de ces conditions de vie, la perte d'autonomie liée au vieillissement peut compromettre la capacité de ces ménages à se maintenir dans leur logement.

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. Cette adaptation comprend un certain nombre de critères techniques (douche à l'italienne, volets roulants motorisés, ascenseur pour les petits collectifs, barres de maintien…) et relatifs à leur environnement (localisation à proximité des commerces, équipements et services).

L'opérateur de l'OPAH aura pour mission de :

- Adapter une communication ciblée auprès du public âgé,

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

- 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,
- Préconiser des travaux en lien avec les ergothérapeutes et en prenant en compte le travail des aidants au quotidien ; identifier les besoins de relogements impératifs,
- Assurer le montage de dossier financier et mobiliser toutes les solutions financières possibles pour diminuer le reste à charge des propriétaires

3.4.2 Objectifs

La Communauté d'agglomération se fixe les objectifs suivants :

→ *Faire face au vieillissement du territoire et à la perte d'autonomie des ménages en mettant en œuvre les conditions du maintien dans le logement,*

→ *Apporter un soutien financier et technique aux ménages âgés, qui nécessitent souvent un accompagnement renforcé, pour la conduite des travaux d'amélioration de leur logement.*

Quantitativement, l'objectif est d'intervenir auprès de **50 propriétaires occupants en situation de perte d'autonomie dans leur logement.**

3.5. Volet copropriété fragiles

3.5.1. Descriptif du dispositif

À l'échelle de l'Agglomération, 435 copropriétés (23 % des 1900 copropriétés du territoire), regroupant près de 17 800 logements, présentent un taux d'impayés compris entre 8 et 25 % et ont été construites il y a plus de 15 ans (données issus du registre des copropriétés). 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.
Les polarités de Menton, Beausoleil et Roquebrune-Cap-Martin concentrent plus de 90 % des copropriétés aux taux d'impayés élevés de la CARF.

Les copropriétés aux taux d'impayés très élevés se caractérisent par une plus petite taille (41 % ont moins de 10 lots) que la moyenne des copropriétés de l'Agglomération, et une grande ancienneté (plus de 58 % ont été construites avant 1975, et les premières réglementations thermiques des bâtiments).
L'observatoire des copropriétés fragiles de l'Anah (données de 2013) identifie 747 copropriétés très fragiles (classement D) à l'échelle des 10 communes comprises en zone urbaine. Celles-ci ont majoritairement de petites copropriétés (< 10 logements), situées dans le tissu ancien et dont la part des propriétaires occupants y est plus réduite.

Depuis le 1er janvier 2021, les aides de l'ANAH visant les travaux de rénovation énergétique des copropriétés ont été élargies à l'ensemble des copropriétés comptant au moins 75 % de résidences principales (ou de tantième d'habitation principale) et ayant été construites il y a plus de 15 ans, sous conditions d'atteinte d'un gain énergétique d'au moins 35 %.

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

La liste des immeubles en copropriété pré-identifiés comme étant potentiellement en difficulté sera actualisée au fil de la mission en poursuivant le repérage et le diagnostic de copropriétés présentant des signes de dégradation durant toute la phase opérationnelle de la mission.

Dans le cadre de l'OPAH, un travail de sensibilisation aux économies d'énergie sera réalisé auprès des copropriétés fragiles. En cas d'étude sur une copropriété équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique seront entreprises.
Pour les copropriétés les plus matures, 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.

3.5.2. Objectifs

L'objectif est d'intervenir **sur 25 copropriétés fragiles** qui bénéficieront d'un accompagnement spécifique en vue de promouvoir des travaux de qualité amenant des économies d'énergie et de charges conséquentes.

3.6 Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre du volet social de l'opération, une prise en compte particulièrement attentive des publics en situation de fragilité devra être assurée. Le prestataire assurera en lien avec les services compétents, un suivi social des ménages les plus fragiles afin d'aboutir à la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement.

Cet accompagnement est particulièrement opportun dans le cas de mise en œuvre d'arrêté d'insalubrité ou de péril, d'infraction au RSD, de logement indigne ou insalubre. Le prestataire établira alors un diagnostic de la situation sociale et économique des occupants de logements, en lien avec les travailleurs sociaux qui suivent le ménage le cas échéant.
Par ailleurs, le prestataire pourra proposer des hébergements et relogements temporaires lorsque les travaux ne permettent pas le maintien dans les lieux, en coordination avec les travailleurs sociaux. Le prestataire n'a néanmoins pas vocation à se substituer aux acteurs sociaux du territoire. Il orientera vers les structures adéquates et travaillera en partenariat avec ces dernières (CAF, CCAS, services du Département, ARS…).

D'autre part, le développement d'une offre de logements à « loyers maitrisés » correspondant aux critères d'éligibilité de l'Anah devra être largement promu dans le cadre de l'OPAH. Ainsi, les propriétaires bailleurs seront sensibilisés durant toute l'opération sur l'intérêt de conventionner leur logement (déduction fiscale, aide aux travaux…) et à faire appel à des structures d'intermédiation locative pour la gestion de leur bien (garantie de paiement des loyers, remise en état du bien en cas de dégradation, gestion locative …).

3.7. Volet patrimonial

3.7.1 Descriptif du dispositif

De nombreux centres anciens du territoire présentent une valeur architecturale ou patrimoniale importante et

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

participent à la qualité des paysages et à l'intérêt touristique des communes de la CARF (Secteur sauvegardé de Menton, village médiéval de Roquebrune-Cap-Martin, villages perchés de Saorge, Gorbio et Sainte-Agnès, etc.). Dans le cadre de l'OPAH, les interventions sur le bâti devront nécessairement s'inscrire dans un équilibre entre la nécessité de renouvellement d'une partie du parc dégradé et la réhabilitation des habitations à valeur patrimoniale.

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la richesse du patrimoine bâti des centres anciens de l'agglomération.

Les actions entreprises répondront donc à un double enjeu :

- La réalisation de réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergie, matériaux écologiques,) permettant la maitrise de charges des occupants ;
- La valorisation de la qualité patrimoniale du bâti ancien, que ce soit dans un cadre général ou dans les immeubles considérés comme ayant un caractère patrimonial majeur, en valorisant l'emploi des matériaux traditionnels qui respectent l'architecture locale et des réglementations d'urbanisme.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'OPAH sont les suivants :

- Recourir aux matériaux, techniques et compétences adaptées à chaque programme de travaux
- Préserver et valoriser la qualité des immeubles en centre ancien
- Sensibiliser les habitants du territoire à la mise en valeur et à la sauvegarde de leur patrimoine

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

Article 4 – Objectifs quantitatifs

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux 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.

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

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de doubles comptes, à l'exception de la ligne « Total des logements Habiter Mieux ».

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**8**	**24**	**32**	**32**	**32**	**32**	**160**
dont logements indignes ou très dégradés	0	2	2	2	2	2	**10**
dont travaux de sécurité salubrité	1	5	6	6	6	6	**30**
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	4	10	14	14	14	14	**70**
dont aide pour l'autonomie de la personne	3	7	10	10	10	10	**50**
Logements de propriétaires bailleurs	**6**	**20**	**26**	**26**	**26**	**26**	**130**
dont logements indignes ou très dégradés	1	3	4	4	4	4	**20**
dont travaux de sécurité salubrité / moyennement dégradés / précarité énergétique	3	11	14	14	14	14	**70**
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0	0	**0**
dont conventionnement sans travaux	2	6	8	8	8	8	**40**
Syndicat des copropriétaires – copropriétés fragiles (Ma PrimeRenov' Copro)							
copropriétés réalisant un gain énergétique de 35%	**0**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**25**
soit nombre de logements traités (moyenne de 20 logements par copropriété)	0	100	100	100	100	100	**500**
Total des logements Habiter Mieux	**7**	**53**	**60**	**60**	**60**	**60**	**300**
dont PO	4	15	19	19	19	19	**95**
dont PB	3	8	11	11	11	11	**55**
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	30	30	30	30	30	**150**

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

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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 délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération en direction des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs sont de **4 426 425 €,** selon l'échéancier suivant :

	ANAH						
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Total**
AE prévisionnels	**209 352 €**	**675 933 €**	**885 285 €**	**885 285 €**	**885 285 €**	**885 285 €**	**4 426 425 €**
dont aides aux travaux	183 143 €	597 307 €	780 450 €	780 450 €	780 450 €	780 450 €	**3 902 250 €**
dont aides aux travaux PO	65 313 €	195 938 €	261 250 €	261 250 €	261 250 €	261 250 €	**1 306 250 €**
dont aides aux travaux PB	104 931 €	349 769 €	454 700 €	454 700 €	454 700 €	454 700 €	**2 273 500 €**
dont aides accordées dans le cadre de Habiter Mieux	12 900 €	51 600 €	64 500 €	64 500 €	64 500 €	64 500 €	**322 500 €**
dont aides à l'ingénierie	26 209 €	78 626 €	104 835 €	104 835 €	104 835 €	104 835 €	**524 175 €**
dont aides à l'ingénierie part fixe	18 594 €	55 781 €	74 375 €	74 375 €	74 375 €	74 375 €	**371 875 €**
dont aides à l'ingénierie part variable	7 615 €	22 845 €	30 460 €	30 460 €	30 460 €	30 460 €	**152 300 €**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour le programme Habiter Mieux Copropriétés sont de **1 883 750 €.**

Les bouquets de travaux réalisés sur des copropriétés fragiles qui permettront d'obtenir un gain énergétique de 35% seront financés de la manière suivante :

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

	ANAH						
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Total**
AE prévisionnels	**0 €**	**376 750 €**	**376 750 €**	**376 750 €**	**376 750 €**	**376 750 €**	**1 883 750 €**
dont aides aux travaux (25% du montant HT des travaux plafonnés à 15 000 € HT/lot d'habitation	0 €	325 000 €	325 000 €	325 000 €	325 000 €	325 000 €	1 625 000 €
dont primes Habiter Mieux	0 €	33 750 €	33 750 €	33 750 €	33 750 €	33 750 €	168 750 €
dont aides à l'AMO (30% de la dépense dans la limite d'un plafond de 600€/lot d'habitation)	0 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	90 000 €

5.2. Financements de la Communauté d'agglomération de la Riviera Française

5.2.1. Règles d'application

Aides aux propriétaires occupants éligibles Anah

Les aides de la Communauté d'Agglomération prendront comme assiette le montant HT des travaux subventionnables par l'Anah. Ces aides seront en outre plafonnées.

	Communauté d'Agglomération Riviera Française			
	Conditions	**Taux de subvention sur montant HT des travaux**	**Plafond de travaux Anah**	**Plafond de l'aide**
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)				
Travaux lourds : Habitat Indigne-Très dégradé	PO très modestes	15%	50 000 €	7500 €
	PO modestes	15%	50 000 €	7500 €
Dégradation moyenne Sécurité - Salubrité	PO très modestes	15%	20 000 €	3000 €
	PO modestes	15%	20 000 €	3000 €
Travaux Autonomie	PO très modestes	15%	20 000 €	3000 €
	PO modestes	-	-	-
Travaux d'amélioration de la performance énergétique (gain ≥ 35%)	PO très modestes	15%	30 000 €	4500 €
	PO modestes	15%	30 000 €	4500 €

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

Aides aux propriétaires bailleurs éligibles Anah

Les aides de la Communauté d'Agglomération s'alignent sur les surfaces maximales de logement subventionnables par l'Anah. Ces aides seront en outre plafonnées.

	Communauté d'Agglomération Riviera Française		
	Taux de subvention sur montant HT des travaux	**Plafond de travaux Anah**	**Plafond de l'aide CARF**
Travaux lourds - Habitat indigne/Très dégradé ID > 0,55	150 € / m²	Plafond de travaux fixé à 1000 € / m² pour 80 m² max, soit 80 000 €	12 000 €
Travaux logt dégradé 0,35 <ID<0,55 (moyenne dégradation) Salubrité – Sécurité Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires	100 € / m²	Plafond de travaux fixé à 750 € / m² pour 80 m² max, soit 60 000 €	8 000 €

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 453 325** €, selon l'échéancier suivant :

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

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

5.3.1 Règles d'application

En matière d'habitat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des Contrats régionaux d'équilibre territorial (CRET) pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan Climat régional adopté par délibération n°21-163 du 23 avril 2021.
Le CRET du territoire de la Communauté d'agglomération de la Riviera Française comporte une fiche action Réhabilitation énergétique du parc privé dont l'objectif est d'accompagner la réhabilitation énergétique du parc privé et de produire une offre de logement conventionné en complémentarité avec l'intervention des partenaires : Anah et agglomération.
Dans le cadre du CRET, la Région s'engage à accorder une aide aux propriétaires selon les critères du cadre d'intervention « mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat » adopté par délibération n°19-811 le 16 octobre 2019.

La Région **s'engage dans la limite de l'enveloppe financière de 420 250 €, à financer les projets des propriétaires bailleurs et occupants, suivant les conditions énoncées ci-dessous :**

Aides aux propriétaires occupants et bailleurs

La Région interviendra, au bénéfice des propriétaires occupants sous conditions de ressources très modestes de l'Anah. La subvention sera de 50% du montant de la subvention de la CARF, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.
Cette subvention peut être majorée par des primes:
- une prime «facteur 2» si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie: 10% du montant des travaux compris entre 20000 € et 40 000 €.
- une prime «transition énergétique» si le niveau de performance atteint est BBC rénovation (c'est-à-dire dont la consommation énergétique est inférieure à 72 kW hep/m².an) : 10% du montant des travaux compris entre 20000 € et 40000 €. Cette seule prime peut être mobilisable pour les propriétaires occupants modestes.
Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant des travaux éligibles retenus par l'Anah et représentant au minimum 8 000 € de travaux (aide non conditionnée à un gain énergétique minimum).

Aides aux propriétaires bailleurs
La Région interviendra, au bénéfice des propriétaires bailleurs sous réserve de loyers conventionnés social ou très social. La subvention sera de 50% du montant de la subvention de la COVE, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.
Cette subvention peut être majorée par des primes :
- une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant et indigne ou très dégradé: 5% du montant des travaux;
- une prime «transition énergétique» si le niveau de performance atteint est BBC rénovation (c'est-à-dire inférieur à 72 kW hep/m²/an) : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000€.

Aides aux copropriétés de centre ancien
Pour des travaux lourds en copropriété de centre ancien, l'aide conditionnée à un gain énergétique global de 38% 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.

Critères qualitatifs
Sur le volet performance énergétique, en cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux «BBC compatible» incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie

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

dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.
Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain: caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux règlementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété…
Dans tous les cas, différents scénarios devront être proposés dans l'étude réalisée par l'opérateur dont un permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région Provence Alpes Côte d'Azur à l'opération est de **420 250 €,** selon l'échéancier suivant :

	Région Provence Alpes Côte d'Azur						
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Total**
AE prévisionnels (aides aux travaux)	**20 549 €**	**63 501 €**	**84 050 €**	**84 050 €**	**84 050 €**	**84 050 €**	**420 250 €**
dont aides aux travaux PO Autonomie	1 200 €	2 800 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	**20 000 €**
dont aides aux travaux PO si atteinte 38 % économie d'énergie	4 687.50 €	14 063 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	**93 750 €**
dont prime PO Facteur 2 et BBC Rénovation	1 200 €	3 600 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	**24 000 €**
dont aides aux travaux PB si atteinte 50 % économie d'énergie	7 962 €	26 538 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	**172 500 €**
dont prime PB BBC rénovation	3 000 €	9 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	**60 000 €**
dont prime PB Sortie de vacance travaux lourds	2 500 €	7 500 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	**50 000 €**

A noter que ce montant pourra être ré-évalué dans le cadre d'un prochain conventionnement avec la Région à l'issue du CRET 2021-2024 en fonction de la consommation de l'enveloppe et de l'avancement du programme.

Modalités de versements des aides de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le montant global de participation de la Région liée à la mise en œuvre de l'OPAH est de 420 250 €.
La CARF effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés.
Une convention de financement entre la CARF et la Région permet de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la CARF, de l'aide ainsi que les conditions de leur remboursement par la Région.

Article 6 – Engagements complémentaires

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française s'engage à :

- Mettre en place des actions de communication et de sensibilisation, à travers la participation à des évènements locaux sur le territoire, l'organisation de réunions publiques et d'informations aux autres acteurs de l'habitat, etc.
- Mettre à disposition un local pour l'organisation de l'accueil du public lors des permanences de l'OPAH, ainsi que pour l'organisation des différents comités techniques et de pilotage durant l'opération

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

- Faciliter les relations entre la CARF, les services des communes, l'opérateur et les partenaires,
- Centraliser les signalements (habitat indigne, insalubre, précarité énergétique,…) et en informer l'opérateur pour la réalisation d'une visite du logement et accompagnement du ménage concerné.

.

Article 7 – Aides complémentaires potentiellement mobilisables de la part d'Action Logement

3 prêts sont accordés par Action Logement Services aux salariés d'entreprises du secteur privé non-agricole de 10 salariés et plus (les préretraités étant assimilés aux salariés) : financement des travaux d'amélioration, d'agrandissement, de la performance énergétique, d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, de finitions dans le neuf, des parties communes comme des parties privatives d'une copropriété

1° Un prêt travaux : Montant du prêt : 10 000 € maximum

- Prêt au taux de 1 % hors assurance

- Assurance conseillée mais non obligatoire

- Prêt pouvant réaliser 100 % du coût total du projet. L'achat des matériaux peut être pris en charge à 100% si la pose est effectuée par un professionnel.

- Durée : libre dans la limite de 10 ans

2° Un prêt agrandissement : Montant : de 20 000 euros maximum

- Prêt au taux de 0,5 % hors assurance

- Assurance : conseillée mais non obligatoire

- Durée : 15 ans maximum

3° Aides en faveur des Copropriétés dégradées : Montant : 10 000 € maximum

Prêt accordé par AL – Copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et ou OPAH

- Prêt au taux de 1 % hors assurances

- Assurances conseillées mais non obligatoires

- Montant : 100 % du coût total de l'opération dans la limite de 10 000 euros

- Durée : libre dans la limite de 10 ans

- Sans frais de dossier ni garantie hypothécaire

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

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 8 – Conduite de l'opération

8.1. Pilotage de l'opération

8.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

8.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, maître d'ouvrage de l'opération. Indispensables au maintien de la dynamique, à la définition des objectifs et au suivi des résultats de l'animation, plusieurs instances seront réunies :

- **un Comité Technique en milieu d'année et en fin d'année préalablement au Comité de Pilotage.** En charge de la conduite opérationnelle, réunissant les techniciens référents de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, de l'Anah, de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), les référents communaux des communes concernées, le Département, Action Logement, la CAF, l'ARS et tout autre partenaire jugé pertinent, il a vocation à suivre l'avancement de l'OPAH à mi-année, identifier les avancées à souligner et les points de blocage, valider les actions de communication, envisager des actions pour y remédier, et proposer les orientations nécessaires pour l'atteinte des objectifs annuels. En fin d'année, il vise à préparer le Comité de pilotage en visualisant les dossiers emblématiques en cours ou déposés et à proposer les axes rectificatifs pour l'année à venir.

- **un Comité de Pilotage annuel** organisé par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française en charge de la coordination générale et de l'animation, réunissant les élus ou leurs représentants de la Communauté d'Agglomération, des communes, la Région, l'Anah, le Département, Action Logement, la CAF, l'ARS et tout autre partenaire jugé pertinent. Il prendra connaissance des bilans d'avancement de l'opération, arbitrera parmi les orientations proposées et fixera les objectifs pour l'année suivante ;

8.2. Suivi-animation de l'opération

8.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française décide de confier la mission de suivi-animation à un opérateur conformément à la procédure du Code des marchés publics.
L'opérateur devra proposer une équipe pluridisciplinaire et présenter des expériences récentes et significatives en matière de conduite de dispositifs OPAH. Il disposera au minimum des compétences suivantes :

- Compréhension des politiques locales de l'habitat,
- Compétences techniques sur bâtiments existants, en particulier dans les domaines de l'adaptation au logement, des travaux visant à améliorer la précarité énergétique, du traitement de l'habitat indigne et de l'insalubrité
- Parfaite maîtrise de la réglementation ANAH et de sa mise en œuvre dans le cadre de dispositifs programmés (compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subventions, pour

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

le suivi et l'orientation des ménages) ;

- Compétences dans le domaine social (de type Conseiller en Economie Sociale et Familiale) indispensables pour l'accompagnement des ménages ;
- Forte sensibilité patrimoniale, alliée à la connaissance des réglementations liées à la protection et mise en valeur du patrimoine ;
- Savoir-faire et capacités d'innovation en animation et en communication auprès des propriétaires, habitants et professionnels

8.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH aura pour missions de :

- Définir et mettre en œuvre une politique de communication adaptée au rythme de l'OPAH de sorte que les habitants, propriétaires et syndicats de copropriété concernés soient informés du dispositif et des effets recherchés : actions d'animation, d'information, de coordination et de communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération, coordination des acteurs

- Assurer une mission proactive de prospection et repérage des ménages concernés par les aides de l'OPAH : travail de terrain, démarches auprès des associations du territoire, auprès des structures d'aides à domicile, auprès des professionnels de l'immobilier, etc.

- Proposer les prestations de services prévues aux propriétaires : visites de logements, d'immeubles, diagnostics techniques, évaluations énergétiques avant/après travaux, études financières, assistance au montage des dossiers de subventions et rechercher des financements complémentaires pour les ménages les plus modestes (caisses de retraite, …);

- Evaluer la pertinence d'avoir recours à des procédures spécifiques de lutte contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux, signaler les situations repérées et accompagner la maîtrise d'ouvrage ou les communes dans la conduite de ces procédures ;

- Accompagner les ménages les plus fragiles : appui sanitaire et social des ménages, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, lien avec les travailleurs sociaux si besoin de relogement ;

- Assurer un appui technique auprès de la collectivité maître d'ouvrage et la tenir régulièrement informée des effets de chaque action entreprise afin de prendre toutes mesures complémentaires adéquates ou les proposer au comité de pilotage ;

- Constituer une base de données de suivi et analyser des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage, le comité technique et le comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération, et réaliser des bilans annuels.

-

8.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe d'animation aura en charge la coordination et l'animation des partenariats de manière à traiter toutes les problématiques rencontrées et à apporter des solutions adaptées à chaque situation.
A ce titre, elle proposera à la maîtrise d'ouvrage une liste de partenaires à associer dès le démarrage du dispositif et à convier aux différents comités selon les sujets abordés :

- Les services techniques des communes
- L'Anah et les services instructeurs

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

- Les services en charge des procédures coercitives et partenaires associés (Service Hygiène de Menton, ARS, PDLHI, CAF, Département, Région,…)
- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, Action Logement...).
- Les acteurs du secteur social (bailleurs sociaux, association d'intermédiation locative,) et professionnels de l'immobilier (agents immobiliers locaux, notaires, etc.)

8.3. Évaluation et suivi des actions engagées

8.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Afin d'assurer un suivi rapproché du programme, l'opérateur proposera une évaluation continue de l'OPAH, intégrant les indicateurs de résultats proposés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. L'opérateur mettra en place un tableau de suivi auquel le maître d'ouvrage pourra avoir accès en permanence et au sein duquel sera indiqué le niveau d'avancement de chaque dossier du premier contact à la visite de fin de travaux et au paiement des subventions par les financeurs.

Chaque mois, l'opérateur sera en mesure de dresser un bilan du nombre de dossiers réalisés par thématique et par typologie de propriétaires en distinguant :

- Le nombre de contacts pris,
- La fréquentation des permanences,
- Le nombre de contacts toujours en cours,
- Le nombre de visites réalisées,
- Le nombre de dossiers en attente de démarrage de travaux,
- Le nombre de dossiers en cours de travaux,
- Le nombre de dossiers finalisés,
- Le montant total des travaux,
- Le montant des subventions accordées,
- Les surfaces des logements et la typologie,
- Les gains énergétiques obtenus grâce aux travaux
- Les types de conventionnement,
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché
- Toute autre statistique nécessaire au suivi des objectifs.

8.3.2. Bilans annuels et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront réalisés par l'opérateur et adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du

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

comité de pilotage annuel.
Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la mixité sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la mixité sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

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

Chapitre VI – Communication

Article 9 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de

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

subvention déposées auprès des services de l'Anah du au .

Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 12 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

Fait en 3 exemplaires à Menton ,le…….

Pour la Communauté d'Agglomération
de la Riviera Française
Le Président,

Monsieur Jean-Claude Guibal

Pour Action Logement,

Pour l'Etat et l'ANAH
Le Préfet,

Monsieur Bernard Gonzalez

Pour le Conseil Régional

Le Président

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

Annexe 1. Récapitulatif des aides Anah apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

	ANAH					
	Conditions	Plafond des travaux subventionnables	Taux de subvention sur le montant HT des travaux (territoire d'accélération)	Plafond de l'aide		
PROPRIETAIRE OCCUPANTS (PO)						
Travaux lourds : habitat indigne - très dégradé	PO très modestes	50 000 €	70%	35 000 €		**Prime Habiter Mieux**
	PO modestes		70%	35 000 €		Amélioration de la performance énergétique d'au moins 35%
Sécurité Salubrité	PO très modestes	20 000 €	70%	14 000 €		
	PO modestes		70%	14 000 €	+	
Autonomie	PO très modestes	20 000 €	50%	10 000 €		10% du montant HT 3000€ PO très modeste 2000€ PO modeste
	PO modestes		35%	7 000 €		
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	PO très modestes	30 000 €	50%	15 000 €		
	PO modestes		35%	10 500 €		

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

	ANAH		
	Plafond des travaux subventionnables	Taux de subvention sur le montant HT des travaux (territoire d'accélération)	Plafond de l'aide
PROPRIETAIRE BAILLEUR (PB)			
Travaux lourds : habitat indigne - très dégradé	1000€ HT /m2 Max 80 000€ par logement	50%	40 000 €
Sécurité Salubrité	750€ HT/m2 Max 60 000€ par logement	40%	24 000 €
Autonomie		40%	24 000 €
Logement dégradé : moyenne dégradation		40%	24 000 €
Travaux d'amélioration de la performance énergétique		25%	24 000 €
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25%	24 000 €
Transformation d'usage		25%	24 000 €

+

Prime réduction loyer	Réservation publics prioritaires	Prime Habiter Mieux	Prime Intermédiation locative
150€/m2 Max 80m2 par logement	4000€ par logement	Amélioration de la performance énergétique d'au moins 35%	Mise en location via une AIVS (LCS ou LCTS)
		1500€ par logement	1000€ par logement

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

Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs détaillés

NB : ce tableau ne comporte pas de doubles comptes, à l'exception de la ligne « Total des logements Habiter Mieux ».

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**8**	**24**	**32**	**32**	**32**	**32**	**160**
dont logements indignes ou très dégradés	0	2	2	2	2	2	**10**
dont travaux de sécurité salubrité	1	5	6	6	6	6	**30**
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	4	10	14	14	14	14	**70**
dont aide pour l'autonomie de la personne	3	7	10	10	10	10	**50**
Logements de propriétaires bailleurs	**6**	**20**	**26**	**26**	**26**	**26**	**130**
dont logements indignes ou très dégradés	1	3	4	4	4	4	**20**
dont travaux de sécurité salubrité / moyennement dégradés / précarité énergétique	3	11	14	14	14	14	**70**
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0	0	**0**
dont conventionnement sans travaux	2	6	8	8	8	8	**40**
Syndicat des copropriétaires – copropriétés fragiles (Ma PrimeRenov' Copro)							
copropriétés réalisant un gain énergétique de 35%	**0**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**25**
soit nombre de logements traités (moyenne de 20 logements par copropriété)	0	100	100	100	100	100	**500**
Total des logements Habiter Mieux	**7**	**53**	**60**	**60**	**60**	**60**	**300**
dont PO	4	15	19	19	19	19	**95**
dont PB	3	8	11	11	11	11	**55**
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	30	30	30	30	30	**150**

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

Annexe 3. Niveaux de loyers hors charges 2019 sur le territoire de la CARF

Les niveaux de loyers hors charges sur la CARF issus de l'Observatoire des loyers du parc privé des Alpes-Maritimes dont la CARF est membre.

Niveaux de loyers hors charges 2019	Ensemble du parc C.A. Riviera Française	Maisons	Appartements	Ensemble du parc Alpes-Maritimes
Nombre d'enquêtes	1197	15	1182	28476
Prix moyen mensuel (€)	820	ns	796	724
Surface habitable moyenne (m²)	54	ns	53	54
Prix moyen au m² (€)	15,1	ns	15,1	13,3
Prix au m² du 1er quartile (€)	13,3	ns	13,4	11,5
Prix médian au m²	15,4	ns	15,5	13,9
Prix au m² du 3ème quartile (€)	18,5	ns	18,4	16,7

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes

Annexe 4- répartition de l'intervention prévue dans l'OPAH par commune

Intervention au bénéfice des propriétaires bailleurs

	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

Intervention au bénéfice des propriétaires occupants

	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			

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