

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN
(OPAH-RU)
DE PRIVAS**

2004-2005-2006-2007-2008-2009

Avenant n° 1 à la Convention d'opération

Signée le 01 juillet 2004

entre

**LA COMMUNE DE PRIVAS,
L'ETAT,
L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT,
LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES D'AUBENAS,
LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.**

Entre

la Commune de PRIVAS, représentée par son Maire, Monsieur Yves Chastan, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2009,

d'une part,

L'Etat représenté par Monsieur Amaury De Saint-Quentin, Préfet de l'Ardèche,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, 8, avenue de l'Opéra, Paris (1er), représentée par son délégué départemental, Monsieur Amaury De Saint-Quentin, Préfet de l'Ardèche, agissant dans le cadre des articles R.321.1 à 17 du code de la construction de l'habitation,

La Caisse d'Allocation Familiales d'Aubenas, représentée par

La C.D.C. Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par

d'autre part,

il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La Commune de PRIVAS est engagée dans plusieurs opérations destinées à revitaliser le centre-ville en agissant sur différents domaines dans un cadre global :

- Actions sur les espaces publics
- Actions sur les activités commerciales et artisanales
- Action façades et toitures
- Récupération des friches industrielles
- Action globale sur l'habitat, dans laquelle se situe l'OPAH-RU

Lancée depuis le 1^{er} juillet 2004, l'OPAH-RU a les objectifs suivants :

- Eradication de l'habitat insalubre et indigne en particulier sur le secteur du centre ville et sur l'ensemble du territoire communal.
- Amélioration des conditions de vie des plus défavorisés, et également des personnes qui connaissent des problèmes d'autonomie : personnes âgées, personnes handicapées : habitat accessible et adapté (ou adaptable) aux handicaps, personnes en suivi psychiatrique.
- Développement d'une offre de logements locatifs diversifiée en récupérant un maximum de logements vacants, et en favorisant la mise sur le marché de grands logements.
- Renforcement de l'attrait du centre-ville, notamment par la valorisation des éléments architecturaux remarquables, la poursuite de l'amélioration des façades en centre ville et des façades et toitures dans les quartiers de rivière, et aussi par la lutte contre le bruit dans les logements.
- Contribution à la maîtrise de l'énergie en incitant aux travaux d'économie d'énergie dans les logements.
- Contribution à la salubrité de la ville en incitant à des travaux de mise en conformité des raccordements à l'égout.

Ces objectifs se traduisent concrètement par des engagements de la Commune, de l'Etat, et de l'Agence nationale de l'habitat, de la C.A.F. et de la C.D.C. dans le cadre de la convention. Elle précise les engagements de chacun et rappelle les actions d'accompagnement susceptibles de favoriser la réussite de l'OPAH-RU.

Les résultats de cette opération étant satisfaisants, les parties souhaitent la prolonger d'un an dans le cadre du plan de relance de l'économie, en adaptant certains points.

Il a donc été convenu ce qui suit :

Article 1 :

Dans l'article 2 - **Champ d'application et objectifs de l'opération**, l'expression « Les objectifs quantitatifs en termes d'amélioration des logements sur cinq ans » est remplacée par
« les objectifs quantitatifs en termes d'amélioration des logements sur six ans »

Article 2

Les alinéas suivants de l'article 4 - **Financement de l'action d'amélioration de l'habitat** sont modifiés ainsi :

- **LA COMMUNE DE PRIVAS** s'engage

- **1 Equipe opérationnelle :**

Complété par :

- à financer pour la sixième année une équipe opérationnelle pluridisciplinaire dont les missions sont décrites à l'article 5, pour un coût prévisionnel de 210 775 € HT si les objectifs annuels sont atteints, selon la décomposition ci-dessous :

Poste ou type de dossier	% temps ou nombre de dossiers. Montants.	Coût annuel OPAH-RU pour la 6 ^e année	intervenant
Chef de projet et accueil secrétariat	1/3 de 40 % 80 %	62 000 €	SAIEM PAR
Directeur d'opération Animateur d'OPAH RU Technicien bâti Accomp. social relogement Coloriste conseil	10 % 60 % 40 % 20 % 10 %	96 000 €	prestataire
Frais de fonctionnement local opérationnel		Intégré ci-dessus (25 % des frais de personnel)	
Animateur FISAC		Pour mémoire	ville
Direction projet urbain, gestion financière		Pour mémoire 38 375 €	SAIEM PAR
Logements conventionnés (sociaux ou intermédiaires)	35 à 300 €	10 500 €	prestataire
Logements vacants	10 à 150 €	1 500 €	prestataire
Logements insalubres	8 à 300 €	2 400 €	prestataire
TOTAL HT OPAH RU		210 775 €	
TVA 19.6 %		41 312 €	
TOTAL TTC OPAH RU		252 087 €	
Subvention Etat		75 000 €	Etat
Reste à charge ville		177 087 €	Ville Privas via CPA

- 2. Aides aux logements :

La Commune s'engage :

Périmètre d'OPAH-RU :

- 2. à participer à hauteur de 15 %

l'expression « financement de l'amélioration de 20 logements locatifs conventionnés »

est remplacée par :

« financement de l'amélioration de 20 logements locatifs en loyer social »

- 3. à participer à hauteur de 5 %

l'expression « 100 logements locatifs en loyer intermédiaire ou libre »

est remplacée par :

« 100 logements locatifs en loyer intermédiaire »

- Le paragraphe :

« 4. à participer à hauteur de 5 % du montant de travaux plafonnés retenus par l'ANAH, au financement de l'amélioration de 20 logements locatifs en loyer intermédiaire ou conventionné répondant à la condition ci-après :

-4 .1. Mise aux normes de logements vacants de moins de trois pièces »

est remplacé par :

- 4. à participer à hauteur de 15 % du montant de travaux plafonnés retenus par l'ANAH, au financement de l'amélioration de 20 logements locatifs en loyer intermédiaire répondant à la condition ci-après :

-4 .1. Mise aux normes de logements de moins de trois pièces »

- Le paragraphe :

« Dans tous les cas les logements locatifs subventionnés devront après travaux (...) »

est complété par l'alinéa suivant :

« - répondre aux règles de l'ANAH concernant les évaluations énergétiques avant et après travaux en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009 »

- Le paragraphe : « Globalement les engagements financiers de la commune »

est désormais rédigé ainsi :

« Globalement les engagements financiers de la commune s'élèvent sur 6 ans à :

	Engagements initiaux sur 5 ans	Engagements réalisés sur 5 ans 2004 > 2009	Engagement 6 ^{ème} année 2009 - 2010	Engagements totaux sur 6 ans
Suivi – animation :	784 225 €	784 225 €	177 087 €	961 312 €
-Subventions propriétaires bailleurs :	320 950 €	} 249 101 €	80 000 €	329 101 €
-Subventions propriétaires occupants :	102 000 €			
-Subventions éléments architecturaux :	15 000 €	0	5 000 €	5 000 €
-Subventions façades, vitrines,	250 000 €	} 204 260 €	40 000 €	244 260 €
Total :	1 472 175 €			

- L'ETAT s'engage :

1. Equipe opérationnelle

Le montant total prévisionnel de 375 000 € est remplacé par 450 000 €. La liste concernant les annuités de subvention de l'Etat à la commune sur le coût de l'équipe opérationnelle est complétée par la ligne suivante :

6^{ème} année : 2009-2010 75 000 €

- L'ANAH s'engage :

1. financement des logements locatifs

L'échéancier prévisionnel de consommation des crédits est modifié et complété ainsi :

2009	201 740 €
2010	100 870 €
Total sur 6 ans	1 210 440 €

2. financement des logements des propriétaires occupants :

L'échéancier prévisionnel de consommation des crédits est modifié et complété ainsi :

2009	97 650 €
2010	48 825 €
Total sur 6 ans	585 900 €

- 4. Définition des loyers intermédiaires :

Le paragraphe est remplacé par : « à compter du 01 juillet 2009, les loyers intermédiaires à prendre en considération sont ceux définis par la CAH dans la décision n° 2009-139-14 du 19 mai 2009, soit 8,19 €/m² maxi pour les logements de moins de 50m² et 6,70 €/m² maxi pour les logements de plus de 50 m², les locataires devant respecter les conditions de ressources des P.L.S. Les bénéficiaires des subventions concernant ces logements devront signer une convention dans ce sens avec l'ANAH, d'une validité de 9 ans. »

- 7. Économies d'énergie, isolation phonique et thermique.

le paragraphe est remplacé par : « dans le cadre de l'OPAH RU de PRIVAS, l'ANAH s'engage à servir aux dossiers éligibles les éco-primés prévues par sa réglementation concernant les performances énergétiques et les économies d'énergie suite aux évaluations énergétiques avant et après travaux.

Les autres dossiers sont recevables sous réserve du conventionnement des logements et que les charges de chauffage ne dépassent pas 12 € par mètre carré et par an » ou 650 € par logement de moins de 54 m².

Article 3

Dans l'article 5 - **suivi de l'opération**, le paragraphe 3. Rapports d'avancement est complété ainsi :

« Afin d'avoir une vision précise de l'efficacité de l'opération de manière à élaborer rapidement un dispositif qui prendrait la suite, un rapport « pré-final » arrêté au 31 décembre 2009 sera réalisé et présenté par l'opérateur au plus tard à la fin du premier trimestre 2010.

En plus des indicateurs de résultat ci-dessus, il devra comporter les éléments suivants :

- Informations sur les raisons des classements sans suite des contacts non aboutis.
- Part des logements indignes traités, notamment sur le périmètre de l'OPAH RU.
- Analyse précise des sorties de vacance.
- Typologie des logements locatifs subventionnés.
- Informations sur les porteurs de projets propriétaires bailleurs: part des opérations familiales à vocation patrimoniale, part et caractéristiques des investisseurs (locaux ou non, actifs ou retraités, nombre de logements de rapport).
- Informations sur les occupants des logements subventionnés, notamment en locatifs : nombre de jeunes ménages sans enfant, de ménages avec enfants, de personnes âgées, de personnes à faibles revenus, ...
- Informations sur le niveau d'occupation des logements subventionnés (sous-occupation, sur-occupation).

- Analyse qualitative des effets de l'OPAH sur le centre-ville : effet patrimonial, effet façade, ...
- Repérage des ilots ou rues où se sont éventuellement concentrés les projets (de logement, d'aménagement, de commerce, ...).
- Analyse de l'effet levier des projets communaux (d'aménagement, de commerce, ...) sur les projets de réhabilitation de logement.
- Montant des travaux générés par l'OPAH, par grands corps de métier.
- Analyse critique sur le contenu et la mise en oeuvre de l'OPAH pour en cerner les points forts et les limites.

Article 4

Le contenu de l'Article 6 - **Durée** est remplacé par le paragraphe suivant :

« la présente convention est conclue pour une période de six ans. Elle portera ses effets du 14 juin 2004 au 13 juin 2010. »

Fait à PRIVAS, le 21 DEC. 2009

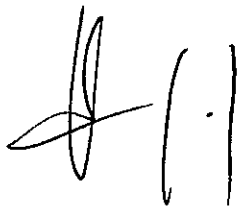
Le Maire de PRIVAS,



Le Préfet de l'Ardèche,
délégué départemental de l'ANAH


 Arrondissement de SAINT-QUENTIN

Le Directeur de la C.A.F. d'Aubenas



Le Directeur Régional Adjoint de la
Caisse des Dépôts et Consignations

