



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 27 septembre 2022

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	43

**2022 - 144 OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)
CŒUR HISTORIQUE DE GRASSE 2022 – 2027
APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA CONVENTION**

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 19 septembre 2022, s'est réuni le mardi 27 septembre 2022 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjointes :
Valérie COPIN, Christophe MOREL, Aline BOURDAIRE, François ROUSTAN, Catherine BUTTY, Gilles RONDONI, Claude MASCARELLI, Nicolas DOYEN, Nicole NUTINI, Pascal PELLEGRINO, Marie-Madeleine GUALLINO, Cyril DAUPHOUD, Anne-Marie DUVAL, Jean-Marc GARNIER, Dominique BOURRET, Marie CHABAUD, Roger MISSENTI, Philippe BONELLI, Annie OGGERO-MAIRE, Karine GIGODOT, Serge PERCHERON, Laurence COSTE, Richard KISS, Franck BARBEY, Jeannette GISQUET, Jean-Pierre BICAIL, Jocelyne BUSTAMENTE, Jean-François LAPORTE, Stéphanie MANDREA, Charles FERRERO, Levanna CALATAYUD, Alexandre GAIFFE, Paul EUZIERE, Magali CONESA-MOZIN, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Mékia Noura ADDAD, Stéphane CASSARINI, Myriam LAZREUG, Patrick ISNARD, Jean-Paul CAMERANO.

PART EN COURS DE SEANCE :

Monsieur Patrick ISNARD
(Prend part aux délibérations N°134 à N°135)
Madame Annie OGGERO-MAIRE
(Prend part à la délibération N°134)
Madame Karine GIGODOT
(Prend part à la délibération N°134)

Monsieur Jean-Marc GARNIER
(Prend part aux délibérations N°134 à N°145)
Monsieur Nicolas DOYEN
(Prend part aux délibérations N°134 à N°158)

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur Ali AMRANE
Madame Muriel CHABERT
Madame Mélanie ZARRILLO
Madame Alexane ISNARD

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE SANS PROCURATION :

/

ABSENT SANS PROCURATION :

/

PROCURATION :

Monsieur Ali AMRANE à Madame Annie DUVAL
Madame Muriel CHABERT à Monsieur le Maire
Madame Mélanie ZARRILLO à Madame Valérie COPIN
Madame Annie OGGERO-MAIRE à Monsieur François ROUSTAN
Monsieur Jean-Marc GARNIER à Monsieur Philippe BONELLI
Monsieur Nicolas DOYEN à Madame Catherine BUTTY
Madame Karine GIGODOT à Madame Aline BOURDAIRE
Madame Alexane ISNARD à Monsieur Patrick ISNARD

Monsieur Charles FERRERO est élu secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 28 juin 2022.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération n° 2020-26 du 28 mai 2020 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Question retirée à l'ordre du jour :

2022 - 136 **CIMETIERES**
CONSTRUCTION D'UN CREMATORIUM AU CIMETIERE DES ROUMIGUIERES A GRASSE
LANCEMENT DU MARCHÉ DE CONCEPTION-REALISATION

DU 27 SEPTEMBRE 2022

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)
"CŒUR HISTORIQUE DE GRASSE" 2022-2027
APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA CONVENTION

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

En articulation avec le plan national Action Cœur de Ville et au regard des enjeux spécifiques du centre historique, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a mené une démarche visant à questionner sa politique locale en matière de réhabilitation du parc privé et à redimensionner son opération programmée en cours intitulée OPAH-Pays de Grasse 2017-2022. Il en résulte un bilan positif à l'échelle intercommunale sur les volets Energie et Autonomie, pour autant pas toujours adaptée aux problématiques du centre historique. Aussi, afin de mobiliser les moyens adéquats et pertinents au traitement des situations complexes, il convient de déployer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) portée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse aux côtés de la ville de Grasse, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), de l'Etat, de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et d'Action Logement. Il convient dès à présent d'approuver les termes de la convention d'OPAH-RU "Cœur historique de Grasse" pour la période quinquennale 2022-2027, d'autoriser le Maire à signer ladite convention et de préciser les modalités d'intervention financière de la Ville.

INCIDENCE BUDGETAIRE

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT
AMENAGEMENT		2 437 500 € <i>y compris 2 000 000 € d'aides à la réfection des façades</i>

Monsieur Christophe MOREL expose :

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

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

Vu les articles L. 303-1 et R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, relatifs aux modalités de mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2014-2018, adopté par le Préfet des Alpes-Maritimes, le 4 juin 2014, en cours de révision ;

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par le conseil municipal de Grasse, le 25 juin 2019 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse 2017-2022, adopté par le conseil communautaire du 15 décembre 2017 et prolongé de deux années par délibération du 7 avril 2022 ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Pays de Grasse, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17 juin 2022,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Pays de Grasse, en date du 30 juin 2022, approuvant les termes de la convention d'OPAH-RU « Cœur historique de Grasse » 2022-2027.

Considérant le programme d'actions du PLH du Pays de Grasse 2017-2022, prolongé de 2 années, déclinant la stratégie à mener en faveur de l'ensemble des champs du logement, de l'hébergement et de l'habitat et notamment :

- l'action n° 6 visant à « *améliorer durablement l'habitat privé, coordonner la lutte contre l'habitat indigne et accompagner la transition énergétique* »,
- et plus spécifiquement, l'action n° 7 visant à « *poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse* ».

Aussi, en mobilisant les financements pluriannuels des partenaires - Anah, CAPG, Région, Action Logement, Banque des Territoires, ainsi qu'une ingénierie spécifique confiée à la SPL Pays de Grasse Développement, les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat participent à la mise en œuvre de la politique territoriale de rénovation urbaine et de requalification du parc immobilier ancien et se révèlent ainsi être des outils coordonnés efficaces en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, de la requalification des logements des propriétaires modestes et également du traitement des copropriétés en difficulté ;

Considérant les politiques publiques menées depuis plus de 20 ans en continu dans le centre historique de Grasse, en faveur de son renouvellement urbain et de sa redynamisation et la combinaison des dispositifs en cours participant à l'amélioration notable des conditions d'habitat et des espaces publics : outre les opérations programmées conventionnées avec l'Anah, les programmes successifs de rénovation urbaine cofinancés par l'Anru (PNRU et NPNRU), le plan national Action Cœur de Ville et la mise en œuvre de la convention d'ORT, la conduite du Plan Façades, l'instauration du Permis de Louer depuis 2021, articulés avec les outils de la cohésion sociale et urbaine et la gestion urbaine de proximité ;

Considérant le bilan positif de l'Opah-Pays de Grasse 2017-2022 établi sur le territoire intercommunal sur les volets énergie, autonomie, réhabilitation lourde des logements locatifs, mais faisant état de résultats mitigés en centre ancien de Grasse du fait de l'inadéquation de l'opération de droit commun au regard des spécificités du quartier ;

Considérant les conclusions de l'étude pré-opérationnelle conduite par la CA du Pays de Grasse confirmant la pertinence, voire la nécessité, d'accompagner les ambitieux projets urbains à l'œuvre dans le centre ancien par un dispositif programmé de type Opah-RU, du fait de la présence d'immeubles et d'îlots dégradés ainsi que des copropriétés en difficulté et visant prioritairement :

- la mise en sécurité et la réhabilitation des immeubles dégradés et dangereux, qu'ils soient occupés ou vacants,
- l'accompagnement des copropriétés dans l'assainissement de leur gestion,
- la réhabilitation ciblée d'immeubles entiers, en lien avec le plan de rénovation des façades,
- la mise en œuvre des étapes préalables au traitement complexe de nouveaux îlots en renouvellement urbain.

Au regard de ces enjeux, les partenaires s'accordent pour déployer une approche *sur mesure* propre au centre ancien, avec la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur la période 2022-2027, portée par la CA du Pays de Grasse au titre de sa compétence *Equilibre social de l'Habitat*. A cet effet, il est proposé d'approuver le projet de convention pluriannuelle, figurant en annexe de la présente délibération et d'en autoriser sa signature aux côtés de la communauté d'agglomération, maître d'ouvrage de l'opération, de l'Etat, de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et d'Action Logement.

I. **Le projet de convention d'OPAH-RU « Cœur historique de Grasse » 2022-2027 (éléments de synthèse)**

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20220927-2022-144-DE
Date de télétransmission : 28/09/2022
Date de dépôt : 28/09/2022

[Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux]

Le périmètre opérationnel de l'Opah-RU « Cœur historique de Grasse » 2022-2027, couvre le secteur centre ancien et correspond, pour une cohérence de l'action publique, au périmètre du permis de louer.

[Article 2 – Enjeux]

Les enjeux retenus sont multiples et les actions conduites dans ce cadre doivent permettre de :

- Mettre en œuvre, dès le lancement de l'OPAH-RU, les opérations de mise en sécurité des immeubles et des actions d'accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficulté ;
- Venir en appui aux dispositifs et programmes en cours (ACV, NPNRU, Permis de Louer, opération façades, etc.) ;
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien via des aides spécifiques de la Ville et en communiquant sur les mesures incitatives de requalification de l'habitat ;
- Pré-programmer la restructuration de jusqu'à 4 îlots stratégiques et prioritaires et préparer les études et actions préalables aux potentielles Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ;
- Hors immeubles occupés et dangereux, envisager la rénovation globale d'immeubles, progressivement, au rythme de la livraison des opérations structurantes du centre-ancien susceptibles d'amplifier le changement d'image et, ce faisant, de motiver les investissements privés ;
- D'une manière transversale, mettre en valeur la qualité urbaine et patrimoniale du centre historique, en encourageant l'entretien et les bonnes pratiques.

[Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation]

Pour répondre à ces enjeux, les objectifs quantitatifs sont évalués, pour la durée de l'opération, à un minimum de 377 logements améliorés, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire (dont 15 nouveaux accédants),
- 225 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (dont 10 primes d'intermédiation locative, 115 aides dans le cadre du permis louer, 15 aides pour « petits travaux »),
- 90 logements inclus dans 15 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne,
- 12 logements inclus dans 2 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique.

Les objectifs de réalisation de la convention retenus sont les suivants :

NB : ces tableaux ne comportent pas de doute compte, à l'exception des lignes grisées

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20220927-2022-144-DE
Date de télétransmission : 28/09/2022
Date de réception préfecture : 28/09/2022

Nombre de logements PO	5	5	7	9	9	35
Dont LHI et TD	3	3	4	5	5	20
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	1	1	2	3	3	10
Dont autonomie	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements PB (hors prime PIL)	13	13	17	21	21	85
Nombre de logements MaPrimeRénov' Copropriété	0	0	6	6	0	12
Dont autres copropriétés	0	0	0	0	0	0
Dont copropriétés fragiles	0	0	6	6	0	12
Nombre de logements en copropriétés en difficulté	6	18	18	30	18	90
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés (inclus prime PIL)	15	15	19	23	23	95
Dont loyer intermédiaire Loc1	8	8	10	12	12	50
Dont loyer conventionné social Loc2	7	7	9	11	11	45
Dont loyer conventionné très social Loc3	0	0	0	0	0	0
Total logements subventionnés par l'ANAH	26	38	50	68	50	232
Conventionnement avec petits travaux (PB)	3	3	3	3	3	15
Financement permis de louer	23	23	23	23	23	115
Prime accession	2	2	3	4	4	15
Total logements subventionnés Hors ANAH	28	28	29	30	30	145
TOTAL GLOBAL	54	66	79	98	80	377
Etudes préalables - Ilots dégradés (nb d'études/ilots)	1	1	1	1		4

[Article 5 – Financements des partenaires de l'opération]

Le projet de convention précise les engagements financiers de chaque partenaire nécessaires à la réalisation des objectifs.

Ainsi, **la ville de Grasse** s'engage, sur les cinq années de l'opération, sur un montant prévisionnel de 2 437 500 € au titre des aides aux travaux – y compris les aides dédiées à la réfection des façades de 2 000 000 € - et jusqu'à 50 000 € au titre de l'ingénierie (études de calibrage pour la réhabilitation ou le recyclage de 4 îlots dégradés cofinancées par l'Anah).

Les engagements prévisionnels des partenaires sont sur les 5 ans de l'opération les suivants :

- La **Communauté d'agglomération du Pays de Grasse** : 747 500 € au titre des aides aux travaux spécifiques en centre ancien. Au titre de l'ingénierie de suivi-animation de l'opération 650 000 €, co-financés par l'Anah et la Banque des Territoires ;
- L'**Anah** : 2 132 625 € au titre des aides aux travaux et 452 850 € au titre de l'ingénierie ;
- La **Région Provence-Alpes-Côte d'Azur** : 209 500 € au titre des aides aux travaux ;
- La **Banque des Territoires** (non signataire de la convention d'OPAH-RU « Cœur historique de Grasse » 2022-2027, intervient au titre du programme Action Cœur de Ville) : 75 000 € au titre de l'ingénierie ;
- **Action Logement** mobilise également des prêts et des aides financières en faveur des salariés d'entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, pour le financement de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de la performance énergétique et d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap.

II. Les modalités d'interventions financières de la ville de Grasse

Dans le cadre spécifique de l'OPAH-RU, la ville de Grasse prévoit un accompagnement financier non corrélé aux aides de l'Anah. Conformément à l'article 5.3 du projet de convention d'OPAH-RU "Cœur historique de Grasse" 2022-2027, relatif aux financements de la ville de Grasse, il est convenu d'en préciser les modalités de calcul et d'octroi.

II.1. Prime Accession à la propriété dans l'ancien avec travaux

La ville de Grasse met en place une subvention de 15 % du montant des travaux HT, plafonnée à 5 000 € pour les ménages se portant acquéreur d'un logement avec travaux dans le centre historique, à fin de résidence principale.

Objectifs : 25 ménages accédant à la propriété durant les 5 années de l'Opah-RU.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20220927-2022-144-DE
Date de télétransmission : 28/09/2022
Date de réception préfecture : 28/09/2022

Les travaux éligibles sont tous les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat répondant à la liste des travaux recevables par l'Anah. Le montant minimum de travaux HT ouvrant droit à subvention est fixé à 5 000 €.

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de la subvention
Prime Accession	Travaux : minimum 5 000 € HT Occupation : résidence principale pendant 6 ans	15 %	5 000 €
		15 %	5 000 €

Les subventions seront accordées par délibération du conseil municipal après transmission du dossier par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU, déposé avant l'acquisition du logement et constitué à minima des pièces suivantes :

- diagnostics immobiliers préalables à la vente (DPE, électricité, amiante, plomb, etc.),
- rapport de préconisation travaux par l'équipe de suivi-animation,
- plan de financement prévisionnel du projet global (accession et travaux),
- devis.

Ingénierie financière : un accompagnement spécifique gratuit assuré par Action Logement – pour les salariés du secteur privé – ou par l'ADIL 06 pourra être requis afin de sécuriser l'accédant dans son projet.

Le versement des aides de la Ville sera effectué, dans la limite des enveloppes disponibles, sur présentation du dossier de demande de paiement constitué à minima des pièces suivantes :

- acte de propriété,
- factures,
- rapport de visite constatant la réalisation des travaux.

L'obligation d'occupation du logement au titre de résidence principale est de 6 ans, à compter de la signature de l'acte. En cas de revente ou de mise en location avant le terme de cet engagement, le remboursement de l'aide sera requise au prorata du temps restant à courir.

La prime Accession de la Ville pourra être abondée par une aide complémentaire de la Région, sous certaines conditions : ressources, primo-accession, signature du prêt, rapport de préconisations travaux obligatoires réalisés par l'équipe de suivi-animation et engagement du bénéficiaire de les réaliser, etc.

Pour les salariés du secteur privé, le service d'ingénierie financière d'Action Logement sera mobilisé. Des primes et prêts bonifiés d'Action Logement pourront ainsi être mobilisés.

II.2. Aides du permis de louer

Dans le cadre du développement du permis de louer et au regard du bilan établi depuis sa mise en œuvre, la ville de Grasse a décidé de mettre en place des subventions spécifiques afin d'accompagner financièrement les propriétaires bailleurs dont l'autorisation préalable de mise en location a été refusée, qui souhaitent rénover leur logement en vue de sa location.

Ces subventions, mobilisables suite à un refus du permis de louer, concernent trois types de travaux :

- Changements de fenêtres : subvention de 50 % du montant des travaux HT, plafonnée à 3 000 €,
- Travaux d'isolation par l'intérieur : subvention de 50 % du montant des travaux HT, plafonnée à 5 000 €,
- Travaux de réhabilitation électrique : subvention de 50 % du montant des travaux HT, plafonnée à 2 500 € et avec un minimum de travaux de 1 000 €.

Les objectifs indiqués dans la convention d'OPAH-RU "Cœur historique de Grasse" sont de 23 dossiers subventionnés par an.

PRORIETAIRES BAILLEURS (PB)			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de l'aide
Changement des fenêtres		50 %	3 000 €
Isolation par l'intérieur		50 %	5 000 €
Remise aux normes électrique	Au minimum 1 000 € de travaux	50 %	2 500 €

Les subventions seront accordées par délibération du conseil municipal après transmission du dossier par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU, déposé avant le commencement des travaux et constitué à minima des pièces suivantes :

- arrêté de refus d'autorisation préalable à la mise en location,
- devis correspondant aux travaux cités dans l'arrêté ci-avant mentionné.

Une fois les travaux achevés, une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location est requise pour solliciter le paiement de la subvention.

Le versement des aides de la Ville sera effectué, dans la limite des enveloppes disponibles, sur présentation du dossier de demande de paiement constitué à minima des pièces suivantes :

- rapport de visite réalisé au titre de la nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location, et constatant la réalisation des travaux,
- autorisation d'urbanisme (si requise pour la réalisation des travaux),
- factures.

La commission équipement et aménagement du cadre de vie ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 6 septembre 2022,

Je vous demande de bien vouloir :

- **APPROUVER** le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) "Cœur historique de Grasse" 2022-2027, établi entre la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, maître d'ouvrage et la ville de Grasse, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Action Logement ;
- **APPROUVER** les modalités d'interventions financières de la ville de Grasse, ci-avant définies dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH-RU "Cœur historique de Grasse" 2022-2027 ;
- **DIRE** que les crédits correspondants sont inscrits au budget 2022 et suivants ;
- **SOLLICITER** de l'ANAH les subventions pour le financement de l'ingénierie dédiée aux études de calibrage pour la réhabilitation ou recyclage de 4 îlots dégradés ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention d'OPAH-RU "Cœur historique de Grasse" 2022-2027 jointe en annexe ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à engager tout acte et signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette opération.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés, adopte.

Delibération affichée le **28 SEP. 2022**
suivent les signatures
POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire,

