

LE GRAND PERIGUEUX
1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD037-2019

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux
le 22 mars 2019.

LE 28 mars 2019, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	60
Votants	76
Pouvoirs	16

OBJET : MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME AMELIA 2 : ACTUALISATION DES COÛTS, MODALITES OPERATIONNELLES ET CONVENTIONS DE PARTENARIAT

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, SALINIER, KERGOAT, DE PISHOF, BELOMBO, ROUFINIEAU, FAURE, GATAULT, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, LABAILS, PERRAUD-DAUSSE, MOULENES, PAUL, DORET, ROUX, SALOMON.

Mme MASSOUBRE MAREILLAUD suppléante de M. GRELLETY
Mme AUTHIER suppléante de M. REYNET

MM. BREAU, CURNIL, RAYNAUD, SUBERBERE, PASSERIEUX, GARRIGUE, CHERON, TESTUT, DOBBELS, MARTINEAU, BELLEBNA, SCHRICKE, PROTANO, DENIS, FRADON, LEGAY, MOTARD, LE PAPE, LACOSTE, PUYRIGAUD, CHASTENET, MERILLOU, AUDI, BARBANCEY, DUNOYER, MOSSION, ROUQUIE, TENAILLON, MATHIEU, RAUZET, LARENAUDIE, COLLINET, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, GENDRE, GEORGIADIS, HERBRETEAU, LE ROUX, MONTORIOU.

ABSENTS :

Mmes : CONTIE, DATTRIER, LEON, MONTEIL-MAYAUD, RAT, TOULAT, DECABRAS.

MM. : BUISSON, LE MAO, BEYLOT, DESPALT, BONNET, LARRE, MOTTIER, BERIT-DEBAT, ROUSSARIE, GEOFFROY, CIPIERRE, COUDERC, GIRAUDEL, KHAIRALLAH, MACARY, LE VACON, MALLET, TALLET, GUILLEMET, LAROCHE, COLBAC, DUCENE, CACAN.

POUVOIRS :

M. BUISSON	Pouvoir à	Mme PAUL	M. KHAIRALLAH	Pouvoir à	Mme DARTENCET
Mme CONTIE	Pouvoir à	M. MARTINEAU	M. MACARY	Pouvoir à	M. DUNOYER
M. DUCENE	Pouvoir à	M. LE ROUX	Mme TOULAT	Pouvoir à	Mme BORAS
Mme DECABRAS	Pouvoir à	Mme SALOMON	Mme RAT	Pouvoir à	Mme PERRAUD DAUSSE
M. GIRAUDEL	Pouvoir à	M. BARBANCEY	Mme LEON	Pouvoir à	M. AUDI
M. GUILLEMET	Pouvoir à	M. MONTORIOU	M. COLBAC	Pouvoir à	M. GEORGIADIS
M. TALLET	Pouvoir à	M. DOBBELS	M. BONNET	Pouvoir à	M. BREAU
M. ROUSSARIE	Pouvoir à	M. BELLEBNA	Mme DATTRIER	Pouvoir à	M. TENAILLON
M. CACAN	Pouvoir à	Mme LABAILS			

OBJET : MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME AMÉLIA 2 : ACTUALISATION DES COÛTS, MODALITÉS OPERATIONNELLES ET CONVENTIONS DE PARTENARIAT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que par délibération du conseil communautaire du 5 juillet 2018, le Grand Périgueux a approuvé les principes de l'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Amélia 2.

Que pour rappel, Amélia 2 doit permettre la rénovation de 1 455 logements d'ici le 1er janvier 2024 avec des axes d'interventions prioritaires :

- la lutte contre le mal logement avec la rénovation de 312 logements dégradés voire très dégradés ou indignes ;
- la lutte contre la précarité énergétique avec 585 logements rénovés sur le plan thermique ;
- le maintien à domicile avec 265 logements adaptés au vieillissement ou au handicap ;
- la remise aux normes de 150 installations assainissement individuels non conformes.

Qu'au-delà de ces objectifs sur les 43 communes de l'agglomération, Amélia 2 soutiendra spécifiquement des travaux sur les centres bourgs et sur la ville centre avec 258 logements vacants remis sur le marché (en location ou en accession à la propriété) et 177 façades rénovées.

Qu'enfin, des quartiers de la ville de Périgueux seront concernés, du fait des enjeux d'habitat sur ces secteurs, par des aides bonifiées de la commune : le Grand Quartier de la Gare, le secteur sauvegardé de Puy St Front et l'îlot de la Cité.

Qu'au total, hors doublons, ce seront :

- 962 propriétaires occupants modestes qui pourront être aidés dans leurs travaux ;
- 463 propriétaires bailleurs qui pourront proposer à la location des logements de qualité à des loyers modérés et comptant au titre de la loi SRU ;
- 30 devantures commerciales plus attractives sur les quartiers concernés sur la ville de Périgueux.

Que conformément à la convention avec l'Agence Nationale amélioration de l'Habitat (ANAH) en cours de signature, Amélia 2 devrait générer plus de 32 millions d'euros de travaux bénéficiant à plus de 90 % à l'économie locale et 15 millions d'euros d'aides publiques constituées à 68 % par les subventions de l'ANAH, 10 % par le Grand Périgueux, 20 % par les communes (dont plus de la moitié par la ville de Périgueux via ses aides renforcées sur certains quartiers) et enfin 2 % par le Conseil Départemental.

Considérant que le suivi, l'animation et la communication d'Amélia 2 s'élèvent à 1,5 millions TTC en 5 ans. Ce coût s'avère plus élevé de 30 % environ que celui qui avait été estimé avant remise des offres.

Que pour autant, SOLIHA, prestataire retenu pour le suivi et l'animation du programme Amélia 2, a fait la proposition la moins coûteuse (- 900 000 € environ par rapport l'offre concurrente). Ce coût de fonctionnement est financé par les partenaires à la convention (ANAH et Conseil départemental) à minima à 50 % et jusqu'à 80 %, en fonction de l'atteinte des objectifs. La ville de Périgueux participe quant à elle à hauteur de 10 % du montant HT de la prestation : un projet de convention spécifique avec la Ville de Périgueux est annexé au présent rapport afin de préciser les modalités de versement de leur participation au fonctionnement d'Amélia 2.

Que sans remettre en cause les principes d'intervention de l'Agglomération, il s'agit désormais de préciser les conditions d'octroi des subventions dans un règlement d'intervention ad hoc lié à Amélia 2, tout en restant dans l'enveloppe financière dédiée et inscrite au plan pluriannuel d'investissement du Grand Périgueux (2,1 millions d'euros jusqu'en 2027 dont 1,7 millions d'euros entre 2019 et 2025).

Que le projet de règlement d'intervention ci-joint détaille les modalités d'intervention du Grand Périgueux, thématique par thématique, en 9 fiches distinctes. L'aide financière du Grand Périgueux est conditionnée à un soutien des opérations par la commune concernée. En effet, et sauf conditions particulières, la commune participe, à minima pour le même montant que la subvention de la communauté d'agglomération.

Considérant que quelle que soit l'aide sollicitée, les conditions d'éligibilité des ménages sont liées aux règles en vigueur de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en matière de seuil de ressources ou de conventionnement, dans le cas de logements proposés à la location.

Que ces conditions peuvent être complétées par d'autres critères d'éligibilité détaillés dans chaque fiche des aides.

Que les aides sont octroyées dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de la communauté d'agglomération.

Considérant que sans concours des communes, deux aides seront portées par le seul Grand Périgueux :

- une prime développement durable pouvant aller jusqu'à 1000 euros en cas d'utilisation de produits respectueux de l'environnement et de la santé des habitants : une liste de matériels et matériaux a été annexée au projet de règlement d'intervention (par exemple : isolation des combles en laine de bois...) ;
- une aide à l'auto-réhabilitation accompagnée : certains propriétaires à faibles ressources, sont en capacité de faire les travaux eux-mêmes. Or, les matériaux ne sont finançables par l'Anah que si ces propriétaires sont accompagnés par une structure agréée. Faut de l'intervenant local, Les Compagnons Bâisseurs de Nouvelle Aquitaine ont été contactés, qui disposent de l'agrément nécessaire. Les objectifs en 5 ans dans le cadre d'Amélia 2 sont faibles (10 dossiers, soit 2/an). Le coût de cet accompagnement à charge du propriétaire est financé à 50 % par l'ANAH et il est proposé, dans le règlement d'intervention ci-joint, de prendre en charge 20% de ce coût soit 450 € / dossier maximum (4.500 € sur les 5 ans du programme en subvention d'investissement). Un projet de convention avec les Compagnons Bâisseurs, reprenant ces volumes maximum de dossiers et de financement, est annexé au présent rapport.

Que le règlement d'intervention du Grand Périgueux est synthétisé dans le tableau suivant :

PROGRAMME	Domaine d'intervention	Agglomération et communes			
		Règle 1 € aggro = 1 € minimum commune			
AMELIA.2	Mise en conformité d'un système d'assainissement individuel	Jusqu'à 1 750 €/logement et non facturation du contrôle ANC (200 €)	<ul style="list-style-type: none"> Cumulable avec les autres aides Amélia 2 Sous conditions de ressources ou de conventionnement ANAH 	1	8
	Rénovation de l'Habitat dégradé	500 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> Cumulable avec les autres aides Amélia 2 Sous conditions de ressources ou de conventionnement ANAH 	2	10
	Rénovation thermique	Jusqu'à 1 000 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> Cumulable avec les autres aides Amélia 2 Sous conditions de ressources ou de conventionnement ANAH Condition de gain énergétique minimum avant et après travaux 	3	11
	Adaptation du logement à la perte d'autonomie	Jusqu'à 1.000 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> Cumulable avec les autres aides Amélia 2 Sous conditions de ressources ou de conventionnement ANAH 	4	13
	Volet durable de la rénovation	Jusqu'à 1.000 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> Cumulable avec les autres aides Amélia 2 Sous conditions de ressources ou de conventionnement ANAH Pas d'intervention obligatoire de la commune 	5	14
	Lutte contre la vacance	500 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de travaux éligibles à Amélia 2 Cumulable avec les autres aides Amélia 2 	6	17
	Ravalement de façade	Jusqu'à 2.250 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> Sous conditions de ressources ou de conventionnement ANAH Uniquement en secteurs centres bourgs/ centre-ville 	7	18
	Auto Réhabilitation Accompagnée	Jusqu'à 450 €/dossier	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de travaux éligibles à Amélia 2 Cumulable avec les autres aides Amélia 2 Sous conditions de ressources ou de conventionnement ANAH 	8	19
	Production de logement social dans le parc privé	1 000 € /logement	<ul style="list-style-type: none"> Pour les propriétaires bailleur uniquement Cf. fiche n° 6 du Règlement d'intervention en faveur du logement social 	9	20

Qu'un certain nombre de propriétaires dont les ressources sont faibles voire très faibles (plafonds de ressources ANAH), ne disposent pas des fonds nécessaires pour verser les acomptes aux artisans ni payer la totalité des travaux avant d'encaisser les subventions. C'est pourquoi un système d'avances aux propriétaires peut être mis en place avec l'aide des partenaires du programme Améliâ 2 pour lever les freins qui dissuadent les particuliers de se lancer dans la réalisation des travaux.

Que quatre Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP PROCIVIS) ayant leur siège en Nouvelle Aquitaine se sont engagées aux côtés de la Région pour mettre en place la Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE).

Que cette caisse d'avances est destinée aux propriétaires sous plafonds de ressources ANAH qui font effectuer des travaux de rénovation énergétique.

Considérant que la CARTTE avance gratuitement jusqu'à 30% du coût TTC des travaux de rénovation énergétique d'un logement avec un plafond de 9 000€ par dossier. Cette avance correspond à une partie des subventions octroyées par l'ANAH. Disposant, dès le démarrage du chantier, d'une somme permettant de régler les acomptes et/ou les premières factures des artisans, les propriétaires, notamment les plus modestes, sont ainsi soutenus et sécurisés dans leur gestion financière. De même, les artisans sont assurés d'un règlement plus rapide de leurs factures sans attente excessive risquant de mettre leur trésorerie en difficulté. Procivis peut débloquer les fonds à SOLIHA, l'opérateur chargé d'animer le programme ameliâ 2 dans le cadre d'une gestion de fonds sous mandat ou directement aux artisans, selon la situation.

Que les subventions du Grand Périgueux pourraient également être avancées pour faciliter l'enclenchement des travaux par les propriétaires.

Que concrètement, selon la situation des propriétaires, les subventions pourraient être versées :

- soit à Procivis, par subrogation des droits des propriétaires, Procivis payant directement les artisans, pour les travaux de performance énergétique dans le cadre de la caisse d'avance CARTTE ;
- soit à Soliha, via la procédure de gestion des fonds sous mandats, quelle que soit la nature des travaux (énergie, adaptation, mal logement). Soliha paye alors directement les acomptes aux artisans au démarrage des travaux.

SITUATION DU PROPRIÉTAIRE	Le propriétaire a la possibilité d'avancer les subventions et de payer les acomptes aux artisans dès le démarrage des travaux	Le propriétaire a une situation financière qui n'est pas identifiée comme fragile mais souhaite avoir une avance débloquée le cadre de la CARTTE	Le propriétaire a une difficulté, souhaite avoir une avance débloquée le cadre de la CARTTE	difficulté, souhaite que toutes les subventions soient payées directement aux artisans et confier la gestion financière de ces travaux à Soliha
PROCÉDURE	<ul style="list-style-type: none"> Pas de gestion de fonds sous mandat Pas de subrogation des droits 	Pas de gestion de fonds sous mandat mais Procédure de subrogation des droits au profit de <u>Procivis</u>	Gestion de fonds sous mandat par <u>Soliha</u>	Gestion de fonds sous mandat par <u>Soliha</u>
VERSEMENT DE LA SUBVENTION DE L'AGGLOMÉRATION	Versements des subventions directement au propriétaire à l'issue des travaux	Subvention de l'Agglomération à <u>Procivis</u> dans le cadre de la <u>CARTTE</u> au démarrage de travaux. <u>Procivis</u> se charge de payer les acomptes aux artisans	Subvention de l'agglomération versée à <u>Soliha</u> dans le cadre de la <u>CARTTE</u> au démarrage de travaux. <u>Soliha</u> se charge de payer les acomptes aux artisans	Subvention de l'agglomération versée à <u>Soliha</u> dans le cadre de la convention Ad hoc au démarrage des travaux. <u>Soliha</u> se charge de payer acomptes et soldes des factures aux artisans
CONVENTION		<u>PROCIVIS - CARTTE</u>		<u>SOLIHA</u>

Considérant que deux conventions spécifiques dont les projets sont annexés au présent rapport.

Que la ville de Périgueux, commune concernée par près de 50 % de objectifs d'Amélia 2, pourrait également être signataire des conventions pour permettre les mêmes avances sur ses propres subventions communales.

Que Soliha se trouve confronté à plusieurs demandes de syndics de copropriété qui souhaitent effectuer des travaux de rénovation énergétique dans des immeubles anciens. Ces copropriétés peuvent prétendre à des aides de l'ANAH, sur le volet Habiter Mieux, si leur étiquette énergétique est évaluée entre D et G, et que leur budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges (de 8 à 25 % selon la taille de la copropriété)

Que les bâtiments concernés doivent par ailleurs dater d'avant 2001. Elles sont alors considérées comme fragiles.

Que même si l'étude pré-opérationnelle d'Amélia 2 n'avait pas fait ressortir d'enjeux flagrants au niveau des copropriétés fragiles sur le territoire, un chapitre dédié avait été intégré dans la convention avec l'ANAH fin 2018 en accord avec les services de l'État, mais sans objectifs chiffrés ni de rémunération de SOLIHA prévue à ce titre.

Qu'or, l'État demande au Grand Périgueux de préciser des objectifs quantitatifs d'intervention et de les intégrer dans un avenant à la convention. En contrepartie, l'ANAH confirme son financement de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires qui pourrait être confiée à SOLIHA au titre du suivi animation du programme Améliâ 2.

Considérant qu'au regard du registre national d'immatriculation des copropriétés (immatriculation obligatoire à fin 2018), il ressort 312 copropriétés immatriculées sur le Grand Périgueux, dont 279 sont construites avant 2001. Aucune étiquette énergie n'est renseignée, mais au regard du taux d'impayés qualifiant la copropriété de fragile, 86 copropriétés seraient potentiellement concernées, représentant 1.429 logements.

Que compte-tenu de ce besoin et des éléments issus du registre, il pourrait être envisagé de formaliser l'avenant à la convention ANAH sur le volet copropriété fragile sur la base suivante :

- Objectifs quantitatifs : accompagner 6 à 8 syndicats de copropriétaires en 5 ans, représentant un maximum de 100 lots, sous condition que la copropriété ait déposé un dossier auprès de l'ANAH pour les travaux relevant du programme Habiter mieux avec validation des travaux en assemblée générale de la copropriété)
- Accompagnement des syndicats de copropriétaires par SOLIHA : sur la base d'un coût de 800 €HT /lot, soit 80 000 € HT et 96 000 € TTC sur la durée du programme si nous atteignons nos objectifs. Cette mission serait financée à 50 % par l'ANAH et à 10 % par la ville de Périgueux sur le coût HT, soit un montant de participation pour le Grand Périgueux de 48 000 €. Resterait à charge de l'agglomération 48 000 € sur 5 ans, soit 9 600 € / an de dépenses nettes de fonctionnement.

Que le volet investissement lié à Amélia 2 pour l'agglomération ne serait quant à lui pas impacté. En effet, il est proposé que les bénéficiaires concernés, propriétaires ou locataires soient aidés dans le cadre déjà défini du programme Améliâ 2, notamment sur les plafonds de ressources applicables.

Que toutefois, afin d'assurer une continuité urbanistique, patrimoniale et renforcer l'attractivité du territoire, ces mêmes syndicats de copropriétaires pourraient être aidés, dans le cadre d'une opération de ravalement de façade, sous condition que la copropriété bénéficie des aides « Habiter Mieux copropriété fragile » de l'ANAH et se situe dans l'une des zones prédéfinies en centres-bourgs ou centre-ville.

Considérant qu'Action Logement souhaite être signataire de notre convention avec l'ANAH, au même titre que Procvivis-Sacicap (qui peut faire des avances aux propriétaires) et que la Fondation Abbé Pierre (qui peut subventionner certains travaux).

Qu'en effet, dans le cadre de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), appelé également dispositif du 1 % logement, Action Logement est partenaire et financeur de l'ANAH au niveau national, mais peut également proposer plusieurs solutions aux salariés qui feraient des travaux dans le cadre d'Amélia 2.

Qu'il s'agit de prêts à taux réduit pour les salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC afin de les aider à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique, d'amélioration et d'embellissement, d'adaptation du logement pour les personnes handicapées, et de manière générale tous travaux ouvrant droit à une subvention de l'ANAH.

Que trois périmètres sur la ville de Périgueux ont été cartographiés (avec la liste des rues en annexes) qui permettent aux propriétaires, sur ces secteurs, d'avoir des aides bonifiées de la Ville de Périgueux. Certains périmètres semblent trop imprécis, parfois « coupant » une rue en deux, rendant les propriétaires éligibles d'un côté de la rue et non éligibles de l'autre côté de cette même rue. Il semble nécessaire de préciser ces périmètres dans l'avenant pour plus de cohérence.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Approuve l'intégration des objectifs et des modalités sur les copropriétés dites « fragiles »
- Approuve le projet de règlement d'intervention du programme Améliâ 2 tel qu'annexé,
- Autorise le Président à signer les arrêtés de subventions aux propriétaires dans le cadre du programme Amélia 2
- Autorise le Président à signer les différentes conventions et avenants relatives à la mise en œuvre du programme Amélia 2 et notamment :

- - la convention avec Les Compagnons Bâisseurs pour l'auto-réhab d'Amélia 2
- - la convention avec la ville de Périgueux fixant les modalités du versement de leur participation, au fonctionnement du programme Amélia 2 (10 % du montant HT du suivi, de l'animation et de la communication), conformément à la délibération municipale du 6 juillet 2018
- - les conventions avec Procivis-Sacicap et Soliha permettant à ces organismes de faire l'avance des subventions du Grand Périgueux
- - le projet d'avenant de la convention ANAH portant sur les différents éléments mentionnés ci avant

Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	26 AVR. 2019	Pour extrait conforme	26 AVR. 2019
Délibération certifiée exécutoire à compter du	26 AVR. 2019	Périgueux, le	26 AVR. 2019

Le Président
Jacques AUZOU



Envoyé en préfecture le 29/04/2019

Reçu en préfecture le 29/04/2019

Affiché le

SLOW

ID : 024-200040392-20190328-DD0372019-DE