

COMMUNE DE BAYONNE
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 DECEMBRE 2020
DELIBERATION N° 019

L'an deux mil vingt, le 9 décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Maison des Associations, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h38.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

Présents :

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE, Mme MOTHES, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI (à partir de 18h30), Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT (jusqu'à 21h50), M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD (jusqu'à 22h58), Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

Absents représentés par pouvoir :

M. SUSPERREGUI à Mme MOTHES (jusqu'à 18h30), M. DUZERT à Mme DUPREUILH (à partir de 21h50), Mme BROCARD à M. ETCHETO (à partir de 22h58).

Absent(s) :

Mme BENSOUSSAN, M. BOUTONNET-LOUSTAU.

Secrétaire :

M. ERREMUNDEGUY

Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,

OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN – Avenant n°1 à la convention de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2018 - 2023 du centre ancien de Bayonne.

1. Contexte

La convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre ancien de Bayonne a été signée le 30 janvier 2018 pour une durée de cinq ans.

Ce dispositif prévoit des aides financières substantielles en faveur des travaux réalisés par des propriétaires occupants et bailleurs pour l'amélioration des logements anciens situés dans le Grand et le Petit Bayonne, ainsi que sur la zone UAp de Saint-Esprit. Il comporte également un volet spécifique d'accompagnement des copropriétés confrontées à de graves dysfonctionnements (gouvernance défaillante, problèmes structurels, d'habitabilité et de sécurité-incendie, fragilité sociale des occupants...). Le cabinet Urbanis a été missionné pour le suivi-animation du dispositif. Les résultats très positifs des trois premières années et l'accompagnement en cours d'un nombre plus important de propriétaires et copropriétaires conduisent aujourd'hui à reconsidérer à la hausse les objectifs du dispositif et les moyens financiers à mobiliser pour les atteindre.

2. Objet et date d'effet de l'avenant

La prise en compte de ces adaptations nécessite la signature d'un avenant à la convention de l'OPAH-RU 2018-2023 du centre ancien de Bayonne.

Cet avenant a donc pour objet de modifier le contenu de la convention afin :

- de préciser les nouveaux objectifs et les engagements financiers ;
- d'établir la liste des copropriétés dégradées dont le traitement est visé par l'avenant ;
- d'associer le Groupe Action Logement à ce dispositif.

L'avenant n°1 à la convention prendra effet à compter du 1er février 2021, pour une durée de deux ans, l'échéance de la convention étant inchangée.

3. Evolution des objectifs et engagements financiers

Résultats des trois premières années (2018-2020) et programmation prévisionnelle sur cinq ans :

Cibles	Objectifs convention	Bilan – résultats et prévisionnels*	Objectifs initiaux (convention)	Nouveaux objectifs (avenant)
	sur 3 ans (2018 à 2021)	sur 3 ans (2018 à 2021)	sur 5 ans (2018-2023)	sur 5 ans (2018-2023)
Propriétaires occupants (PO)	6	26	20	50
Propriétaires bailleurs (PB)	50	34	125	100
Copropriétés	1 à 2	8	9	24

*agrément relevant des CLAH et prévisionnels

En trois ans, les objectifs « logements individuels », correspondant aux dossiers propriétaires occupants et bailleurs, ont été globalement atteints (107 %). Les résultats des dossiers « propriétaires occupants » (PO) s'avèrent très satisfaisants (objectif atteint à 433%) en raison notamment de la prise en compte par l'ANAH des spécificités des interventions en site patrimonial remarquable protégé, notamment sur les problématiques et dossiers « énergie ». En revanche, les résultats des dossiers « propriétaires bailleurs » (PB) sont à nuancer en raison de la stratégie patrimoniale et fiscale de certains propriétaires bailleurs et de la faible mobilisation des opérateurs Malraux.

Considérant ces tendances, la programmation prévisionnelle de l'avenant à la convention reste globalement identique (150 logements contre 145 inscrits dans la convention initiale), avec une réorientation en faveur du nombre de logements occupés

par leurs propriétaires (50 contre 20). L'objectif de production de logements locatifs conventionnés est légèrement diminué (100 contre 125 initialement).

Pour les copropriétés dégradées, les résultats sont également très favorables, notamment en raison :

- de la qualité du repérage des situations et de la mobilisation des syndics en matière d'accompagnement ;
- du lancement par l'État, en novembre 2018, du plan « Initiative Copropriétés » qui a révisé les conditions de financement de l'ANAH à l'avantage des copropriétés.

Ainsi, une trentaine de copropriétés est actuellement en cours d'accompagnement pour un objectif de traitement porté à 24, contre 9 initialement.

Dès lors, la réussite globale du dispositif et les perspectives nouvelles nécessitent d'adapter l'accompagnement financier des copropriétés et des propriétaires occupants, ainsi que la mission de suivi-animation.

Evolution des engagements financiers sur cinq ans (2018-2023) :

Postes	Engagements financiers en € - convention					Engagements financiers en € - avenant				
	ANAH	Ville	CAPB	Banques des territoires	Total	ANAH	Ville	CAPB	Banque des territoires	Total
	Habiter Mieux					Habiter Mieux				
Travaux PO	215 000	18 500	18 500	0	252 000	496 089	51 316	51 316	0	598 721
Travaux PB	3 330 000	367 250	367 250	0	4 064 500	2 664 000	293 800	293 800	0	3 251 600
Travaux copro	1 037 500	409 375	259 375	0	1 706 250	7 217 098	931 398	931 398	0	9 079 894
Sous-total	4 582 500	795 125	645 125	0	6 022 750	10 377 187	1 276 514	1 276 514	0	12 930 215
Suivi-animation	608 665	307 335	0	105 000	1 021 000	778 995	852 626	0	235 821	1 867 442
Total	5 191 165	1 102 460	645 125	105 000	7 043 750	11 156 182	2 129 140	1 276 514	235 821	14 797 657

Dossiers PO : propriétaires occupants / PB : propriétaires bailleurs / Copro : copropriétés

Engagements financiers à confirmer par les instances décisionnelles

a- Evolution des crédits « travaux »

Les crédits réservés par les partenaires au financement des travaux étaient de 6 022 750 € initialement et sont portés à 12 930 215 € dans le cadre de l'avenant (+ 115 %). L'ANAH majore ses crédits de 5 794 687 €, la CAPB de 631 389 € et la Ville de Bayonne de 481 389 € (décisions et délibérations requises pour chacun). Il est souligné que les crédits sont ainsi quasiment doublés par chacun des partenaires.

Le montant prévisionnel des aides individuelles (PO + PB) est globalement en diminution. Dans le détail, les crédits destinés aux propriétaires bailleurs diminuent (- 812 900 €, dont 73 450 € pour la Ville de Bayonne) tandis que ceux aux occupants augmentent (+ 346 721 €, dont + 32 816 € pour la Ville de Bayonne). La hausse sensible des engagements budgétaires globaux est générée par les besoins croissants de financement des copropriétés dégradées (+7 373 644 €) dont le volume à traiter passe quasiment du simple au triple (24 contre 9 initialement).

Cet effort financier en faveur des copropriétés dégradées s'avère stratégique pour accompagner la dynamique de requalification urbaine en cours et répondre aux enjeux majeurs suivants :

- remettre sur le marché des logements vacants (estimés au nombre de 60) ;
- améliorer les conditions d'habitabilité des parties arrière d'immeubles et favoriser la restructuration du tissu urbain (11 curetages) ;
- sécuriser les logements face au risque incendie (150 logements) ;
- limiter l'intervention publique en matière d'acquisitions d'immeubles préalables aux réhabilitations, ces choix d'action plus coercitifs étant réservés aux projets de restructuration d'îlots ou situations d'un niveau de complexité supplémentaire.

A ce titre, il convient de souligner que les crédits réservés au financement des Opérations de Restauration Immobilière (ORI), portant sur les immeubles périphériques des projets sous maîtrise d'ouvrage publique du PNRQAD, n'ont pas été mobilisés. En effet, les travaux réalisés sont le résultat d'une démarche partenariale entre les (co)propriétaires privés, les opérateurs PNRQAD et la Ville de Bayonne (traitement par voie incitative Hobetu). Ainsi, l'enveloppe de 4 000 000 € est retirée de l'avenant à la convention OPAH-RU. Des crédits de moindre ampleur pourront ponctuellement être mobilisés à l'avenir, si des situations le nécessitent.

b- Evolution des crédits « suivi-animation » du dispositif

Afin de répondre aux nouveaux objectifs très ambitieux de l'avenant n°1, particulièrement lourds en matière d'ingénierie et d'accompagnement, il est nécessaire d'adapter le marché de suivi-animation de l'OPAH-RU. Celui-ci fera l'objet d'une délibération spécifique.

En termes financiers, le marché de suivi-animation du dispositif, dont les conditions d'exécution prévoient une rémunération de l'opérateur essentiellement basée sur les résultats atteints, passe de 1 021 000 € à 1 867 442 €. L'augmentation de 846 442 € est induite par les 15 dossiers « copropriétés » et les 30 dossiers « propriétaires occupants » supplémentaires.

La prestation sera prise en charge par la Ville de Bayonne à hauteur de 46 % (852 626 €) et par l'ANAH et la Banque des Territoires, respectivement à hauteur de 778 995 € (part fixe annuelle plafonnée de 125 000 €) et 235 821 € (nouvelle aide de 130 821 € pour les années 4 et 5 du dispositif).

Outre les partenaires financiers participant aux travaux de réhabilitation et/ou au financement du suivi-animation de l'OPAH-RU, il est rappelé le rôle important de PROCIVIS Aquitaine Sud, de la Fondation Abbé Pierre et de la Caisse d'Allocations Familiales dans le succès du dispositif. Par là même, PROCIVIS Aquitaine Sud s'engage, au travers de cet avenant n°1, à poursuivre ses actions visant à consentir des prêts sans intérêt et/ou avances des subventions. Le montant de l'enveloppe financière correspondante sera adapté en fonction du nombre de dossiers présentés aux SACICAP, des engagements financiers de l'ANAH et des collectivités, ainsi que des capacités financières de l'organisme.

Enfin, le Groupe Action Logement devient partenaire du dispositif dans le cadre de cet avenant n°1 et apporte ainsi son soutien au projet de réhabilitation du centre ancien, au travers d'aides spécifiques relevant de son règlement intérieur.

Il est ainsi demandé au conseil municipal :

- d'approuver les termes de la présente délibération et d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention de l'OPAH-RU 2018-2023 de la Ville de Bayonne, dont le projet est ci-annexé ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter l'ANAH et la Banque des Territoires pour le financement du suivi-animation du dispositif et à signer toutes pièces afférentes à ces dossiers.

Ont signé au registre les membres présents.

Adopté à l'unanimité

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire
Marc Wittenberg
Directeur général des services

Bayonne*
BAGNA-PAYS BASQUE

**BAYONNE HISTORIQUE,
UN PATRIMOINE À VIVRE**

HOBETU

vosre dispositif
pour l'amélioration
du bâti ancien

VILLE DE BAYONNE

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

OPAH-RU 2018 - 2023

CENTRE ANCIEN DE BAYONNE

AVENANT N°1

à la convention n° 064PR0019 signée le 30 janvier 2018

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa


Agence
nationale
de l'habitat
Anah


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE


**HABITER
MIEUX**
une "salle d'essai"
pour un logement économe
et écologique


INVESTISSEMENTS
D'AVENIR
Premier Ministre
Commissariat Général
à l'Investissement

ActionLogement 


ALLOCATIONS
FAMILIALES
Caf
des Pyrénées-
Atlantiques


FONDATION
Abbé Pierre
Être humain!


BANQUE des
TERRITOIRES 

 **PROCIVIS**
AQUITAINE SUD

Entre,

La Ville de Bayonne, maître d'ouvrage de l'opération programmée représentée par son Maire, M. Jean-René ETCHEGARAY, habilité par décision du Conseil Municipal du 9 décembre 2020,

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, représentée par M. Roland HIRIGOYEN, Vice-président, habilité par délibération du Conseil d'Agglomération du -----,

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence par M. Roland HIRIGOYEN, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence et de la convention de la gestion par M. Roland HIRIGOYEN, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée au titre des opérations RHI-THIRORI par M. Eric SPITZ, Préfet des Pyrénées-Atlantiques,

La Caisse d'Allocation Familiale des Pyrénées-Atlantiques, représentée par sa Directrice, Mme Chantal REMY,

PROCIVIS Aquitaine Sud, représenté par son Président, M. Jean-Marie DOLOSOR,

La Fondation Abbé Pierre, ci-après désignée « FAP » dont le siège est 3-5 rue de Romainville 75019 PARIS, représentée par Sonia HURCET, sa Déléguée Générale Adjointe, par délégation du Président Laurent DESMARD, ayant pouvoir à cet effet,

La Banque des Territoires, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par M. Rémi HEURLIN en sa qualité de Directeur délégué Bordeaux, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur général en date du 9 décembre 2017,

Le groupe Action Logement représenté par M. Luc HEURTEBIZE, Président du Comité Régional Action Logement Nouvelle Aquitaine,

Article 1 – Contexte, objet et date d'application de l'avenant

La convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre ancien de Bayonne a été signée le 30 janvier 2018 pour une durée de 5 ans.

Les résultats très positifs au terme des 3 premières années ainsi que la programmation prévisionnelle attendue pour les 2 années restantes nécessitent de procéder à un réajustement des objectifs quantitatifs ainsi que des moyens et modalités de financement prévus par le dispositif.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier le contenu de la convention de l'OPAH-RU 2018-2023 afin :

- de préciser les nouveaux objectifs et les engagements financiers ;**
- de présenter les copropriétés dégradées dont le traitement est visé par l'avenant (annexes n°a du présent avenant) ;**
- d'associer le Groupe Action Logement à ce dispositif.**

Le présent avenant prendra effet à compter du 1^{er} février 2020.

La confirmation de l'engagement soutenu des partenaires permet de pérenniser et d'accroître la forte dynamique de requalification en cours des quartiers anciens de Bayonne, objectif majeur de l'OPAH-RU et du dispositif Action Cœur de Ville.

Article 2. Incidences financières potentielles du dépassement des résultats et de la programmation prévisionnelle

2. 1 Résultats des 3 premières années et programmation prévisionnelle sur 5 ans

Cibles	Objectifs fixés par la convention OPAH-RU sur 3 ans	Résultats (agrément effectués et prévisionnels) sur 3 ans	Objectifs fixés par la convention OPAH-RU sur 5 ans	Programmation prévisionnelle sur 5 ans
PO (propriétaire occupant)	6	26	20	50
PB (propriétaire bailleur)	50	34	125	100
Copropriétés	1 à 2	8	9	24

En 3 ans, les objectifs « logements individuels » (PO + PB) ont été atteints à 107%.

Les résultats PO s'avèrent très satisfaisants (objectif atteint à 433%) en raison notamment de la prise en compte par l'ANAH des spécificités des interventions en site patrimonial remarquable protégé dans les modalités d'instruction des dossiers « énergie ».

En revanche, les résultats PB sont à nuancer en raison de la stratégie patrimoniale et fiscale de certains propriétaires bailleurs et la faible mobilisation des opérateurs Malraux.

Considérant ces tendances, la programmation prévisionnelle resterait globalement identique (150 logements contre 145 inscrits dans la convention), avec une réorientation en faveur du nombre de logements occupés par leurs propriétaires (50 contre 20) au détriment des logements locatifs conventionnés (100 contre 125).

Quant aux copropriétés dégradées, les résultats très favorables s'expliquent, outre le fort repérage des situations et l'accompagnement soutenu des syndicats, par le lancement par l'Etat en novembre 2018 du Plan Initiative Copropriétés qui a révisé les conditions de financement de l'ANAH à l'avantage des copropriétés (ajout d'une prime complémentaire égale à l'importante participation préexistante des collectivités, suppression du plafond de travaux subventionnable et instauration du taux de 50% automatique pour les immeubles frappés de curetage). Une trentaine de copropriétés est en cours d'accompagnement actuellement.

La réussite globale du dispositif engendre par conséquent des besoins supplémentaires en termes d'accompagnement financier des copropriétés et des propriétaires occupants afin de répondre favorablement à leurs projets potentiels.

Postes	Engagements financiers en € - convention					Engagements financiers en € - avenant n°1					Ecart convention - avenant n°1			
	ANAH	Ville	CAPB	Banques des territoires	Total	ANAH	Ville	CAPB	Banque des territoires	Total	ANAH	Ville	CAPB	Banque des territoires
	Habiter Mieux					Habiter Mieux					Habiter Mieux			
Travaux PO	215 000	18 500	18 500	0	252 000	496 089	51 316	51 316	0	598 721	281 089	32 816	32 816	0
Travaux PB	3 330 000	367 250	367 250	0	4 064 500	2 664 000	293 800	293 800	0	3 251 600	-666 000	-73 450	-73 450	0
Travaux copro	1 037 500	409 375	259 375	0	1 706 250	7 217 098	931 398	931 398	0	9 079 894	6 179 598	522 023	672 023	0
Sous-total	4 582 500	795 125	645 125	0	6 022 750	10 377 187	1 276 514	1 276 514	0	12 930 215	5 794 687	481 389	631 389	0
Suivi- animation	608 665	307 335	0	105 000	1 021 000	778 995	852 626	0	235 821	1 867 442	170 330	545 291	0	130 821
Total	5 191 165	1 102 460	645 125	105 000	7 043 750	11 156 182	2 129 140	1 276 514	235 821	14 797 657	5 965 017	1 026 680	631 389	130 821

Dossiers PO : propriétaires occupants / PB : propriétaires bailleurs / Copro : copropriétés

2.2 Impact sur les engagements budgétaires relatifs aux subventions accordées aux propriétaires et aux copropriétés, et aux dépenses d'ingénierie

▪ Justification des évolutions des engagements budgétaires en faveur des propriétaires et copropriétaires

Le montant prévisionnel des aides individuelles est globalement en diminution, avec une augmentation en faveur des propriétaires occupants largement compensée par une baisse des investissements destinés aux propriétaires bailleurs.

Toutefois, la hausse sensible des engagements budgétaires globaux est générée par les besoins croissants de financement des copropriétés dégradées. En effet, le nombre de projets est désormais estimé à 24 alors que l'objectif fixé par la convention s'élève à 9. Aussi, les partenaires ont acté au démarrage du dispositif la volonté de procéder à la réhabilitation complète des immeubles et non pas uniquement des seules parties dégradées, comme envisagé lors de la définition du volet financier de la convention. Cette orientation, permettant d'une part de garantir un bon état général des immeubles à long terme, et d'autre part d'accroître la visibilité de l'action publique avec la réfection systématique des façades, a généré une augmentation du coût des projets et donc de la dépense subventionnée.

Cet effort financier en faveur des copropriétés dégradées s'avère stratégique pour accompagner la dynamique en cours de requalification des quartiers anciens et répondre aux enjeux majeurs suivants :

- remettre sur le marché des logements vacants (estimés au nombre de 60) ;
- améliorer les conditions d'habitabilité des parties arrière d'immeubles et favoriser la restructuration du tissu urbain (11 curetages) ;
- sécuriser les logements face au risque incendie (150 logements) ;
- limiter l'intervention publique en matière d'acquisitions d'immeubles préalables aux réhabilitations ; ces choix d'action plus coercitifs étant réservés aux projets de restructuration d'îlots ou situations d'un niveau de complexité supplémentaire.

A ce titre, il convient de souligner que les crédits réservés au financement des **Opérations de Restauration Immobilière (ORI)** portant sur les immeubles périphériques des projets sous maîtrise d'ouvrage publique du PNRQAD, n'ont pas été mobilisés. En effet, les travaux réalisés sont le résultat d'une démarche partenariale entre les (co)propriétaires privés, les opérateurs PNRQAD et la Ville de Bayonne (traitement par voie incitative, Hobetu). Ainsi, **l'enveloppe de 4 000 000 € est retirée de l'avenant à la convention OPAH RU**. Des crédits de moindre ampleur pourront ponctuellement être mobilisés à l'avenir, si des situations le nécessitent.

Les annexes 2 et 4 de la convention de l'OPAH-RU sont par conséquent supprimées.

L'annexe n°a du présent avenant liste les copropriétés qui ont fait ou qui feront l'objet d'un accompagnement renforcé en vue d'un dépôt de dossier de demande de subvention avant la fin du dispositif. **Les annexes 5, 6 et 7 de la convention de l'OPAH-RU sont par conséquent supprimées.**

Il est à noter que 6 copropriétés initialement inscrites dans la convention de l'OPAH-RU ont fait l'objet d'une sortie du volet « copropriétés dégradées » validée en CLAH pour les raisons suivantes :

- 2 copropriétés ne souhaitant pas à ce jour s'engager dans une réhabilitation globale (38 rue d'Espagne et 31 rue Ste Catherine) ;
- 2 copropriétés redirigées vers les subventions patrimoniales (25 rue poissonnerie et 4 rue Pannecau, le cas échéant) ;
- 2 copropriétés devenues non éligibles administrativement (40 rue d'Espagne et 8 rue Pannecau).

Par ailleurs, plusieurs autres copropriétés visitées par les agents de la Ville et l'opérateur sont susceptibles d'être éligibles au volet « copropriétés dégradées ». Elles pourraient donc se substituer à certaines copropriétés abandonnant leur projet dans le cas où les conclusions du diagnostic multicritère indiqueraient un fort besoin d'accompagnement technique, administratif et financier.

Il est à noter que les copropriétés faisant l'objet d'un péril non imminent, non comptabilisées dans le dispositif, feront l'objet d'un accompagnement administratif et technique et bénéficieront d'un financement des travaux de sécurisation par l'ANAH. La Ville et la CAPB participent pour ces situations au financement des travaux au côté de l'ANAH si la copropriété présente, en plus de désordres structurels, des problématiques conséquentes les rendant éligibles au volet « copropriétés dégradées » (dégradation importante, problème de sécurité incendie, curetage, difficultés financières et/ou de gouvernance).

Enfin, une quarantaine d'autres immeubles présentant des désordres (dégradation moyenne avec parfois un défaut de sécurité incendie) est considérée actuellement comme non prioritaire et pourrait faire l'objet d'un accompagnement dans le cadre d'un dispositif ultérieur.

▪ **Justification des évolutions des engagements budgétaires relatifs à l'ingénierie du dispositif**

La Ville de Bayonne s'engage à augmenter fortement ses investissements pour le renforcement du suivi-animation, indispensable à l'atteinte des objectifs fixés.

La hausse de ces dépenses, liée aux conditions du marché de suivi-animation prévoyant une rémunération de l'opérateur assise majoritairement sur les résultats atteints, n'engendre pas d'investissement correspondant de la part de l'ANAH (part fixe annuelle plafonnée à 125 000 €).

Article 3. Modifications apportées à la convention opérationnelle de l'OPAH-RU 2018-2023 du centre ancien de Bayonne

3.1 Ajustements des objectifs quantitatifs de réhabilitation (article 4 de la convention d'OPAH-RU modifié)

Les nouveaux objectifs prévisionnels de l'OPAH-RU sont déclinés annuellement selon les thématiques suivantes :

Résultats et Objectifs OPAH-RU	5 ans	Année 1*	Année 2*	Année 3**	Année 4**	Année 5**
Logements indignes et très dégradés	93	13	12	7	30	31
Dont PO*	8	0	2	3	1	2
Dont PB*	85	13	10	4	29	29
Logements moyennement dégradés PB	15	2	2	3	4	4
Logements des PO (hors LHI et TD)	42	5	5	11	10	11
Dont lutte contre la précarité énergétique	36	4	5	8	9	10
Dont aide pour l'autonomie de la personne	6	1	0	3	1	1
TOTAL	150	29	10	38	38	35
Dont Prime Habiter Mieux PO	44	4	7	11	11	11
Dont Prime Habiter Mieux PB	80	11	11	5	27	26
Copropriétés dégradées	24	1	5	2	9	7

*Dossiers agréés sur l'année de référence

**Objectifs

3.2 Ajustements des financements des partenaires de l'opération relatifs aux subventions et aides attribuées aux propriétaires et copropriétaires, et à l'ingénierie du dispositif (**articles 5 et 6, et annexe 8 de la convention d'OPAH-RU modifiés**)

▪ **Financements de l'ANAH**

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 programme d'actions territorial et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, en qualité de délégataire mobilisera les crédits nécessaires à la réalisation des objectifs sous réserve des crédits délégués annuellement pour son territoire en C.R.H.H.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **10 884 406 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1*	Année 2*	Année 3**	Année 4**	Année 5**	TOTAL
Crédits ANAH agréés/ prévisionnels	609 773	1 632 070	1 258 925	3 988 484	3 395 155	10 884 406
Dont travaux	500 088	1 488 170	1 123 935	3 825 894	3 231 725	10 169 811
>Propriétaires	369 088	374 152	340 655	927 094	941 725	2 952 713
>Copropriétés	131 000	1 114 018	783 280	2 898 800	2 290 000	7 217 098
Dont ingénierie	109 685	143 900	134 990	162 590	163 430	714 595

**Dossiers agréés et prévisionnels*

***Objectifs*

L'aide au syndicat des copropriétés est calculée selon les modalités précisées par la délibération n° 2018 – 35 adoptée par le Conseil d'administration de l'ANAH en date du 28 novembre 2018.

Il est à noter que les travaux de curetage des parties arrière d'immeubles sont considérés comme nécessaires à la résorption de désordres structurels inhabituels du bâti. La majoration du taux d'aide à 50% s'applique donc à ces situations.

Par ailleurs, considérant l'abandon des projets de mise en œuvre d'ORI, les financements THIRORI d'un montant de 1 600 000 € indiqué dans la convention de l'OPAH-RU sont annulés.

▪ **Financements de l'Etat au titre du programme « Habiter Mieux »**

Les adaptations du régime d'aides de l'Anah présentées au Conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 ont pris en compte la création, par l'Anah, d'une Prime Habiter Mieux pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique en remplacement de l'Aide de Solidarité Écologique du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique. Les conditions d'octroi et le montant de la prime restent inchangés.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de **271 776 €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1*	Année 2*	Année 3**	Année 4**	Année 5**	TOTAL
Crédits Anah -Habiter Mieux agréés/ prévisionnels	27 052	35 122	44 303	82 001	83 299	271 776
Dont Prime Habiter Mieux	20 892	27 842	35 343	60 721	62 579	207 376
Dont ingénierie	6160	7 280	8 960	21 280	20 720	64 400

*Dossiers agréés et prévisionnels

**Objectifs

▪ **Financements de la Ville de Bayonne**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **2 129 140 €**, dans la limite des dotations budgétaires votées annuellement, selon l'échéancier suivant :

	Année 1*	Année 2*	Année 3**	Année 4**	Année 5**	TOTAL
Crédits Ville agréés/ prévisionnels	154 254	378 954	312 930	661 395	621 607	2 129 140
Dont travaux	69 631	178 882	143 214	477 560	407 228	1 276 514
>Propriétaires	36 826	49 579	45 824	105 660	107 228	345 116
>Copropriétés	32 805	129 303	97 390	371 900	300 000	931 398
Dont ingénierie	84 623	200 072	169 717	183 835	214 379	852 626

**Dossiers agréés et prévisionnels*
***Objectifs*

Le taux d'aide au syndicat complémentaire à l'aide de l'ANAH correspondante s'élève à 5% (contre 12,5% inscrit dans la convention initiale), auxquels s'ajoutent selon l'importance des problématiques rencontrées par les copropriétés les aides cumulables suivantes :

- 2% pour un curetage ;
- 2% pour une mise en sécurité incendie ;
- 2% si nécessité sociale (conditions de ressources des propriétaires) et/ou nature sociale des logements réhabilités.

Ces aides accordées aux copropriétaires ne sont pas cumulables avec les subventions patrimoniales relevant du règlement d'intervention municipal en vigueur en faveur de la réhabilitation du bâti ancien.

Par ailleurs, considérant l'abandon des projets de mise en œuvre d'ORI, les financements THIRORI d'un montant de 2 400 000 € indiqué dans la convention de l'OPAH-RU sont annulés. Cette annulation permet de compenser la hausse des dépenses en matière d'ingénierie nécessaire à la conduite du dispositif.

▪ **Financements de la Communauté d'Agglomération Pays Basque**

La Communauté d'Agglomération Pays Basque interviendra au titre de sa politique de l'habitat.

Le taux d'aide au syndicat complémentaire à l'aide de l'ANAH correspondante s'élève à 5% (contre 12,5% inscrit dans la convention initiale), auxquels s'ajoutent selon l'importance des problématiques rencontrées par les copropriétés les aides cumulables suivantes :

- 2% pour un curetage ;
- 2% pour une mise en sécurité incendie ;
- 2% si nécessité sociale (conditions de ressources des propriétaires) et/ou nature sociale des logements réhabilités.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité pour l'opération sont de **1 264 514 €**, dans la limite des dotations budgétaires votées annuellement, selon l'échéancier suivant :

	Année 1*	Année 2*	Année 3**	Année 4**	Année 5**	TOTAL
Crédits CAPB agréés/prévisionnels	69 631	178 882	143 214	477 560	407 228	1 276 514
> Propriétaires	36 826	49 579	45 824	105 660	107 228	345 116
> Copropriétaires	32 805	129 303	97 390	371 900	300 000	931 398

**Dossiers agréés*
***Objectifs*

- **Financements de la Banque des Territoires en faveur de l'ingénierie**

Considérant son engagement et ses modalités d'intervention exposés dans la convention de l'OPAH-RU, la Banque des Territoires pourrait participer au financement des missions d'ingénierie à hauteur de 235 821 € sur les 5 années du dispositif.

- **Engagement de Procivis Aquitaine Sud**

Considérant son engagement exposé dans la convention de l'OPAH-RU et l'accroissement des besoins de financements en faveur des copropriétés dégradées notamment, PROCIVIS Aquitaine Sud s'engage à poursuivre ses actions, exprimées sous forme de prêts sans intérêt et/ou d'avance des subventions.

Le montant de l'enveloppe financière correspondante sera adapté en fonction du nombre de dossiers présentés aux SACICAP, des engagements financiers de l'ANAH et des collectivités, ainsi que des capacités financières de l'organisme.

La programmation des projets accompagnés sera établie annuellement pour le calibrage des financements à mobiliser.

- **Engagement d'Action Logement**

Depuis plus de soixante-cinq ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

L'intervention d'Action Logement dans cette convention d'OPAH-RU, complémentaire à la convention tripartite entre Action Logement, la Ville de Bayonne et la Communauté d'agglomération Pays Basque relevant du dispositif national « Action Cœur de Ville », confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le confort de vie des habitants.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

Pour les propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.

- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass ®, les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®.
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE® : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.
- **Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) :**
 - Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements d'Action Logement Services permettent de maîtriser la facture énergétique, d'améliorer le confort des logements des locataires et de valoriser les logements des propriétaires bailleurs salariés d'entreprises du secteur privé (ou logeant des salariés d'entreprises du secteur privé). Les logements doivent être situés soit en zone B2 ou C soit dans une commune du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV).
 - Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
 - Les logements objets des travaux doivent être occupés à titre de résidence principale par les locataires
- **Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la Ville de Bayonne,** Action Logement mobilisera également ses produits et services spécifiques afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés sur le centre-ville de Bayonne :
 - Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation **d'immeubles entiers**, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements.

Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville de Bayonne éligible au programme national Action Cœur de Ville, et être inclus :

 - soit dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville,
 - soit dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.
 - Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou

subvention financent les travaux sur les parties privatives et communes et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable. La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement services au regard de la présence d'un financement Anah et des caractéristiques intrinsèques de l'opération ;

- **Contreparties** : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 20% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.
- Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé :

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien destiné à la résidence principale
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés dégradées ciblées par l'OPAH-RU, pour les propriétaires occupants salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV)

- Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements d'Action Logement Services permettent de maîtriser la facture énergétique et d'améliorer le confort du logement des propriétaires occupants salariés d'entreprises du secteur privé. Les logements doivent être situés en zone B2 ou C ou dans une des communes du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV).
- Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
- Les logements objets des travaux doivent être occupés à titre de résidence principale par les propriétaires.

Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :

- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires prévues dans la Convention Quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et du Plan Investissement Volontaire.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'OPAH-RU informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur intégrera dans ses simulations financières les aides d'Action Logement Services pour apprécier l'équilibre des opérations. Il mettra ensuite les propriétaires bailleurs et occupants en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Tableau récapitulatif des financements prévisionnels en fonction des objectifs

Objectifs		Enveloppes			
Immeubles	Logements/ dont en copropriété	ANAH/Prime Habiter Mieux	Collectivités		CDC
			Ville	Agglomération	
Aides individuelles		150/70	2 952 713	345 116	345 116
Propriétaires bailleurs	100/20	2 520 000	293 800	293 800	
Propriétaires occupants	50/50	432 713	51 316	51 316	
Aides aux syndicats	24	186	7 217 098	931 398	931 398
Aides « Habiter Mieux »		124	207 376		
Propriétaires bailleurs	80	144 000			
Propriétaires occupants	44	63 376			
Ingénierie OPAH RU		778 995	852 626		235 821
TOTAL OPAH RU		336	11 156 182	2 129 140	1 276 514

Fait à BAYONNE, le -----

<p>Pour la Ville de Bayonne,</p> <p>Le Maire,</p> <p>Jean-René ETCHEGARAY</p>	<p>Pour l'Etat, au titre de la délégation de compétence des aides à la pierre,</p> <p>Le Vice-président,</p> <p>Roland HIRIGOYEN</p>
<p>Pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque, au titre de la compétence Habitat,</p> <p>Le Vice-président,</p> <p>Roland HIRIGOYEN</p>	<p>Pour l'Agence Nationale de l'Habitat, au titre de la délégation de compétence des aides à la pierre,</p> <p>Le Vice-président,</p> <p>Roland HIRIGOYEN</p>
<p>Pour l'Agence Nationale de l'Habitat, au titre des opérations RHI-THIRORI,</p> <p>Le Préfet,</p> <p>Eric SPITZ</p>	<p>Pour la CAF des Pyrénées-Atlantiques,</p> <p>La Directrice,</p> <p>Chantal REMY</p>
<p>Pour PROCIVIS Aquitaine Sud,</p> <p>Le Président,</p> <p>Jean-Marie DOLOSOR</p>	<p>Pour la Fondation Abbé Pierre,</p> <p>Pour le Président, par délégation,</p> <p>La Déléguée Générale Adjointe,</p> <p>Sonia HURCET</p>

<p>Pour la Banque des Territoires,</p> <p>Le Directeur Délégué,</p> <p>Rémi HEURLIN</p>	<p>Pour le groupe Action Logement,</p> <p>Le Président du Comité Régional Action Logement Nouvelle Aquitaine Délégué,</p> <p>Luc HEURTEBIZE</p>
--	--

PROJET 19-11-2020