



DELIBERATION N°2024/11/130 DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

OBJET

**Convention de l'Opération
Programmée d'Amélioration de
l'Habitat - Copropriété Dégradée
2025 - 2030**

Séance du 5 novembre 2024

Date de convocation : 30 octobre 2024

Membres en exercice : 37

24 présents – 33 votants

L'an deux mille vingt-quatre, le cinq novembre, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté de Petite Camargue (Gard) dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, en salle de délibérations sur la commune de Vauvert, sous la présidence de Monsieur André BRUNDU.

Présents

André BRUNDU, Président – Jean DENAT, 1^{er} Vice-Président, Joël TENA, 2^{ème} Vice-Président, Mylène CAYZAC, 3^{ème} Vice-Présidente, Katy GUYOT, 4^{ème} Vice-Présidente, Véronique VAUTRIN, 5^e Vice-Présidente, Éric BERRUS, 6^{ème} Vice-Président, Jean-François THOMAS, 7^e Vice-Président, Didier LEBOIS, 8^{ème} Vice-Président, Bruno PASCAL, 9^{ème} Vice-Président, Christiane ESPUCHE, 10^{ème} Vice-Présidente, Jean-Paul GERAUD, 11^{ème} Vice-Président – Leila AMROUT, 1^{er} Membre délégué – Mesdames Françoise TURRIBIO, Rachida OUJEDDOU, Nelly RUIZ, Francine CHALMETON, Annick CHOPARD, Laurence EMMANUELLI, Sandrine RIOS, Conseillères Communautaires – Messieurs André MEGIAS, Jean-Louis MEIZONNET, Rodolphe RUBIO, Serge GARNIER, Conseillers Communautaires.

Absents ayant donné procuration

- Monsieur Jean-Paul FRANC a donné procuration à André MEGIAS
- Madame Bernadette MAUMEJEAN a donné procuration à Véronique VAUTRIN
- Madame Isabelle PINON a donné procuration à Françoise TURRIBIO
- Monsieur Jérémy PEREDES a donné procuration à Mylène CAYZAC
- Madame Martine KUFFER a donné procuration à Nelly RUIZ
- Madame Elisabeth MICHALSKI a donné procuration à Francine CHALMETON
- Monsieur Farouk MOUSSA a donné procuration à Annick CHOPARD
- Monsieur Mohammed TOUHAMI a donné procuration à Katy GUYOT
- Monsieur Christian SOMMACAL a donné procuration à Jean DENAT

Absents

– Véronique BENEZET - Christophe TICHET.

Absentes excusées

- Nadia BELAOUNI – Carole CALBA.

En début de séance et en application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la désignation du secrétaire de séance : Nelly RUIZ, a été désignée.

RAPPORTEUR : Jean DENAT

EXPOSE

La copropriété du Montcalm est une résidence privée située à Vauvert, à l'entrée du quartier prioritaire, avenue de la Costière.

En 2020, face au constat de dégradation relevé dans une étude pré-opérationnelle, la Communauté de communes de Petite Camargue (CCPC), compétente en matière d'Habitat-Logement, a lancé une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriété Dégradée (Opah-CD), contractualisée par une convention signée par les différents partenaires, au premier rang desquels l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Ce premier dispositif a permis, durant 5 années, d'assurer une ingénierie sociale ayant pour objectif la requalification et la réhabilitation de la résidence.

Aujourd'hui, un programme de travaux ambitieux a été voté à l'unanimité et la collecte des fonds a été lancée.

La mise en œuvre d'un nouveau dispositif opérationnel sur la copropriété « Le Montcalm » apparaît nécessaire et a été collectivement acté, afin d'assurer la finalisation du programme de travaux et le redressement de la copropriété.

La mise en place de cette nouvelle convention d'OPAH - CD 2025-2030 sur la copropriété vise à :

- Mener à son terme le programme de travaux assurant la mise en conformité et l'amélioration (dont l'amélioration de la performance énergétique) des parties communes des immeubles ;
- Poursuivre la requalification de la copropriété par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux et des espaces attenants ;
- Finaliser la clarification des documents règlementaires ;
- Poursuivre le redressement de la situation financière par la maîtrise des charges et la baisse des impayés ;
- Réaliser le suivi du paiement des travaux et le versement des subventions par les différents financeurs ;
- Maintenir et accompagner dans leur rôle les instances de gouvernance, conseil syndical et syndic, afin de garantir le fonctionnement et la bonne gestion de la copropriété ;
- Continuer le repérage et le traitement des éventuelles situations de non-décence et d'insalubrité ;
- Garantir la pérennité des travaux réalisés (organisation de commissions techniques selon les étapes du chantier, communication avec les acteurs du projet).

Pour pouvoir répondre à ces enjeux, la convention partenariale décline en six volets les interventions qui devront être menées :

- Volet juridique et intervention foncière ;
- Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires ;
- Volet social ;
- Volet technique et financier ;
- Volet lutte contre l'habitat indigne ;
- Volet urbain et immobilier.

Des indicateurs de moyens et de résultats permettront de réaliser le suivi de chaque volet.

Cette convention sera signée entre la CCPC, maître d'ouvrage de l'opération, l'Etat, l'Anah, la commune de Vauvert, le Département du Gard, l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement (ADHL) et la Banque des Territoires.

Le suivi-animation du dispositif sera quant à lui assuré par un bureau d'études mandaté par la CCPC.

En ce qui concerne le financement du dispositif, il se décompose sur les cinq années de l'Opah-CD comme suit :

| | | AE prévisionnelles | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Total |
|---------------------------|---------------------|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ANAH | Aide à l'ingénierie | Suivi-animation OPAH-CD (50% du HT) | 50 000 € | 50 000 € | 50 000 € | 50 000 € | 50 000 € | 250 000 € |
| | | Aide à la gestion et au redressement | 34 300 € | 34 300 € | 34 300 € | 34 300 € | 34 300 € | 171 500 € |
| | | Financement du poste de cheffe de projet | 25 000 € | 25 000 € | 25 000 € | 25 000 € | 25 000 € | 125 000 € |
| Banque des Territoires | Aide à l'ingénierie | Suivi-animation OPAH-CD (25% du HT) | 25 000 € | 25 000 € | 25 000 € | 25 000 € | 25 000 € | 125 000 € |
| CCPC | Aide à l'ingénierie | Suivi-animation OPAH-CD (25% du HT + TVA) | 45 000 € | 45 000 € | 45 000 € | 45 000 € | 45 000 € | 225 000 € |
| TOTAL PREVISIONNEL | | | 179 300 € | 896 500 € |

A noter que, n'apparaissent pas ici les engagements concernant les subventions pour le programme de travaux préalablement voté. En effet, celles-ci ont été engagées dans le cadre de la précédente convention d'OPAH – CD 2020-2025.

La convention précisera les éléments mentionnés à l'article L303-1 du CCH et sera mise à disposition du public pendant un mois avant sa signature.

Proposition

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le règlement général de l'Anah ;

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier ;

Vu le 7^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par arrêté du Préfet et du Président du Département du Gard, le 9 décembre 2018 ;

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté le 17 juin 2013 par son comité de pilotage ;

Vu la convention d'OPAH - CD (2020 - 2025), signée le 31 janvier 2020 ;

Vu les délibérations de la CCPC relatives à la première Opah-CD n°2019/06/85, n°2019/09/105, 2019/11/119, 2021/12/147 et 2023/09/106 ;

Vu l'avis de la commission « Habitat et cadre de vie » du 17 octobre 2024 ;

Vu la consultation de la commission « Finances, mutualisations et attribution des fonds de concours » du 21 octobre 2024 ;

Vu l'avis du Bureau Communautaire du 29 octobre 2024 ;

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- d'ENGAGER une nouvelle Opah-CD sur la Communauté de communes de Petite Camargue ;
- d'APPROUVER le projet de convention d'Opah-CD 2025-2030 ;
- d'AUTORISER Monsieur le Président, ou, en cas d'empêchement, son représentant(e), à solliciter les subventions disponibles dans le cadre de ce dispositif, auprès de l'Anah ou tout autre financeur ;
- d'AUTORISER Monsieur le Président, ou, en cas d'empêchement, son représentant(e), à signer, au nom et pour le compte de la Communauté de communes, la convention d'OPAH - CD 2025-2030 ainsi que toutes pièces, de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DECISION

Le Conseil de Communauté, entendu l'exposé du Rapporteur et après en avoir délibéré,

DECIDE

D'ADOPTER, à l'UNANIMITE, la proposition du Rapporteur.

Le Président,

André BRUNDU

