

OPAH Pays de Grasse OPAH RU « Cœur Historique de Grasse » 2022-2027

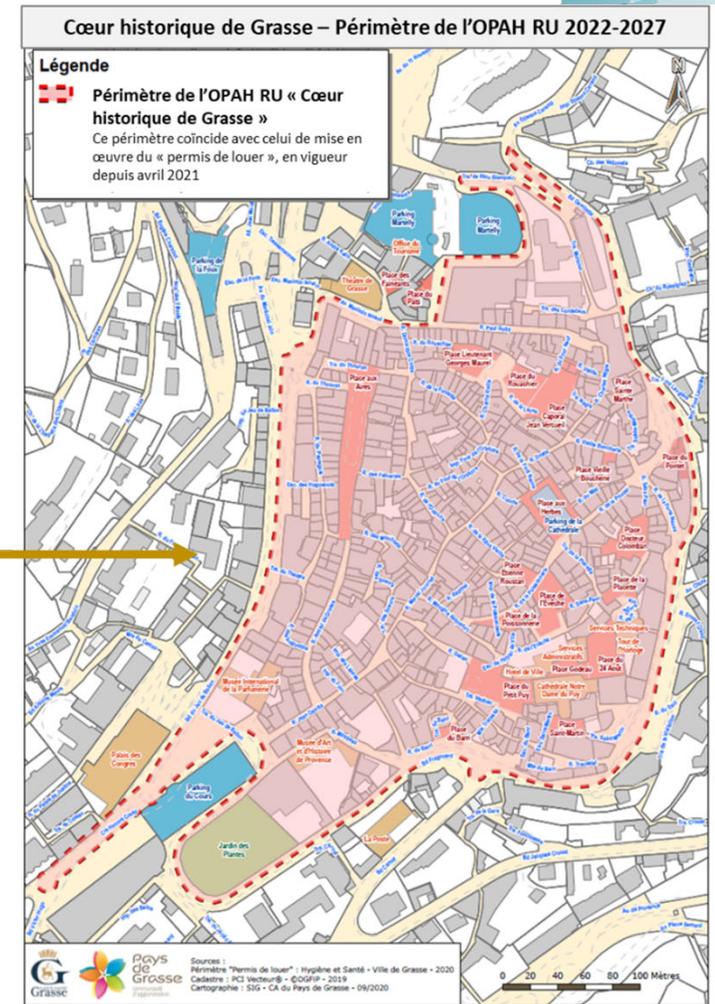
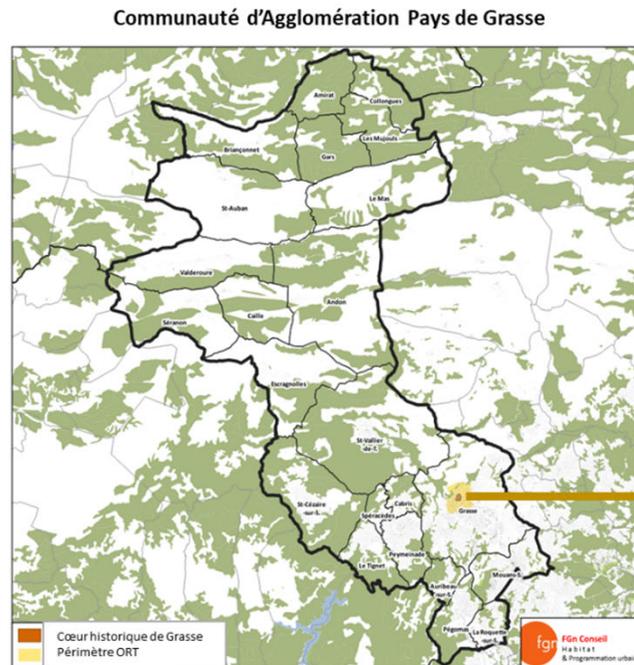
Comité de pilotage
17 décembre 2024

Préambule : Rappel des deux dispositifs d'OPAH et d'OPAH RU

Deux dispositifs distincts couvrant l'intégralité du territoire de la CA du Pays de Grasse

Sur la base d'une évaluation de ces dispositifs, en particulier de l'OPAH intercommunale, la CAPG a souhaité mettre en place deux dispositifs distincts :

- ▶ Une **OPAH intercommunale** sur l'ensemble du territoire,
- ▶ Une **OPAH-RU** sur le « **Cœur historique** » de Grasse



Des aides financières et techniques pour les travaux

OPAH : « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat »

OPAH RU : « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain »

Un dispositif d'accompagnement des propriétaires souhaitant réaliser des travaux pour l'amélioration de leur logement

Les propriétaires bénéficient d'un **accompagnement complet et gratuit** :

Accompagnement technique et administratif

- ▶▶ **Un accompagnement gratuit et personnalisé** financé par la CAPG, confié à l'équipe de la SPL Pays de Grasse Développement
→ visites, conseils travaux, montage et suivi du dossier jusqu'au paiement

Accompagnement financier

- ▶▶ **Des aides financières directes** de la CAPG, l'ANAH et la Région PACA
- ▶▶ Des aides complémentaires mobilisées auprès du Département 06, et de certaines des caisses de retraites
- ▶▶ Des prêts d'Action Logement

Des aides financières et techniques pour les travaux

Accompagnement technique et administratif

Les propriétaires privés de biens à rénover sur le territoire de la CAPG :

Propriétaires occupants

- Propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale (et locataires pour des projets d'accessibilité uniquement)
→ sous conditions de ressources

Propriétaires bailleurs

- Propriétaires bailleurs de logements locatifs occupés ou vacants
→ sous condition de revenus et/ou de conventionnement des logements

Syndicats des copropriétaires

- Les syndicats de copropriétaires

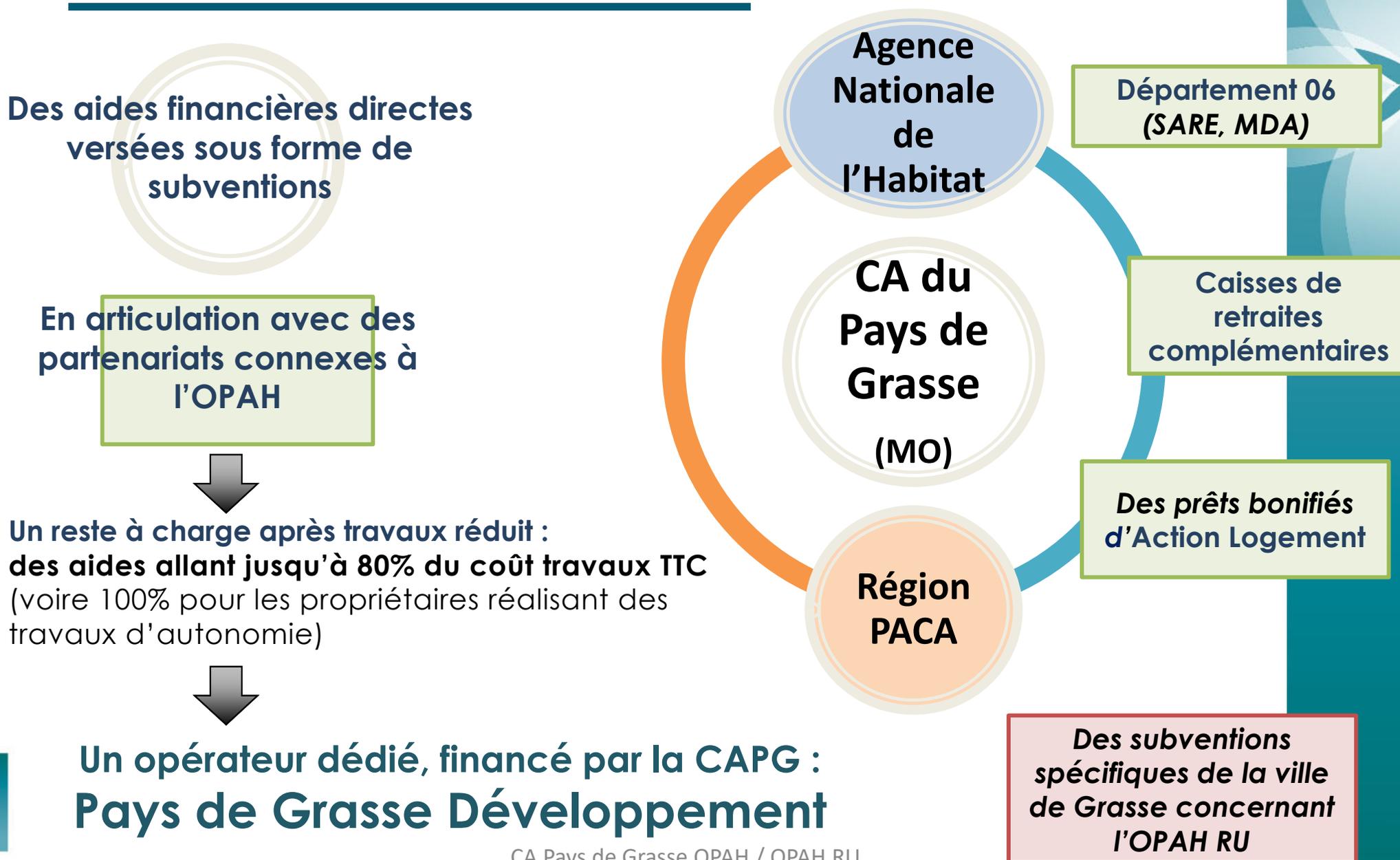
Travaux éligibles

- Les travaux de **rénovation complète** (vétusté des installations, mise aux normes de décence et de sécurité, etc.)
- Les travaux liés **aux économies d'énergie** (isolation, remplacement du mode de chauffage, ventilation, etc.)
- Les travaux **d'adaptation pour les personnes âgées** ou handicapées (salle de bains, monte escalier, etc.)

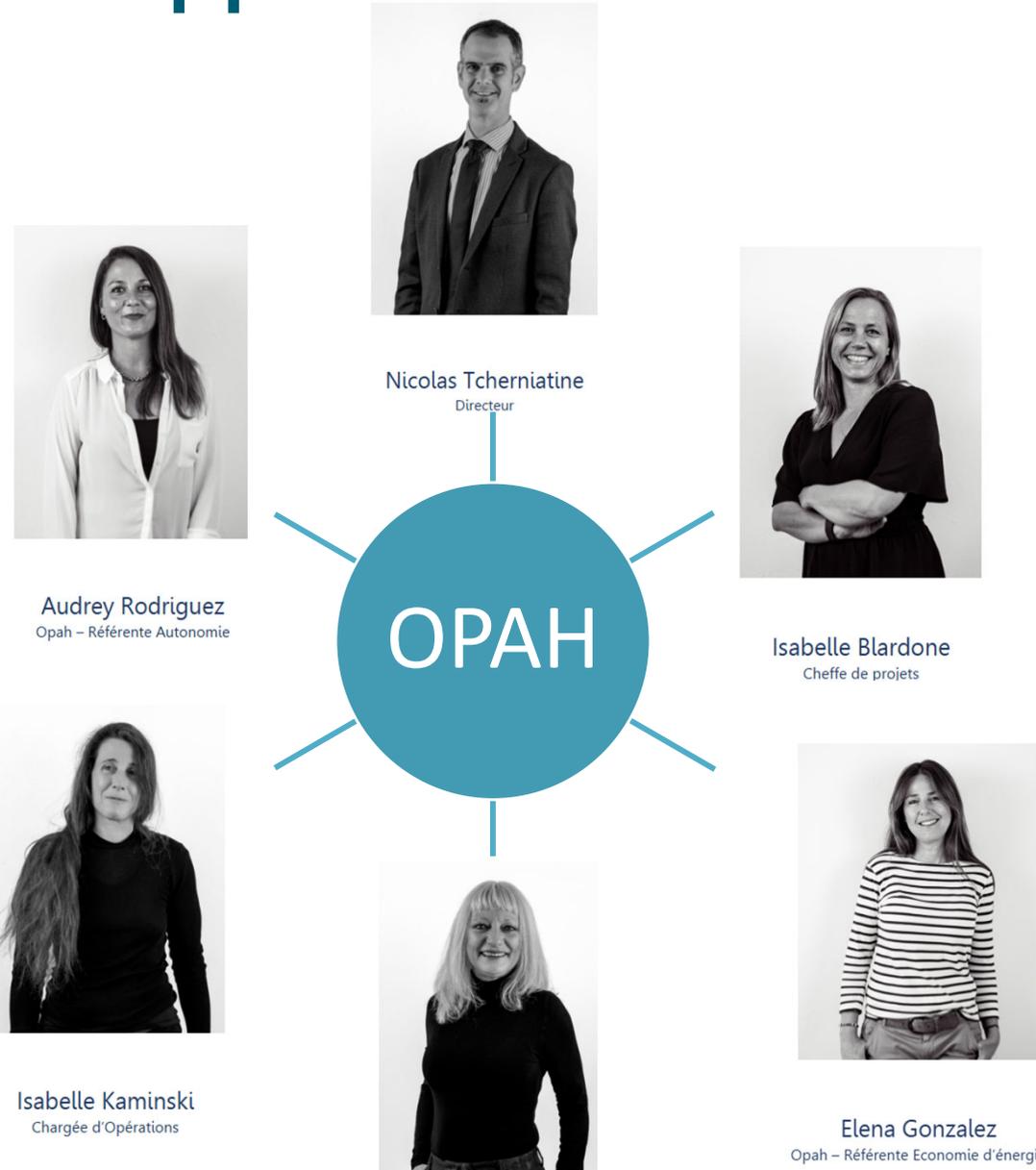
CA Pays de Grasse OPAH / OPAH RU

Comité de Pilotage n°2

Des opérations permettant de mobiliser et de cumuler les aides de plusieurs partenaires

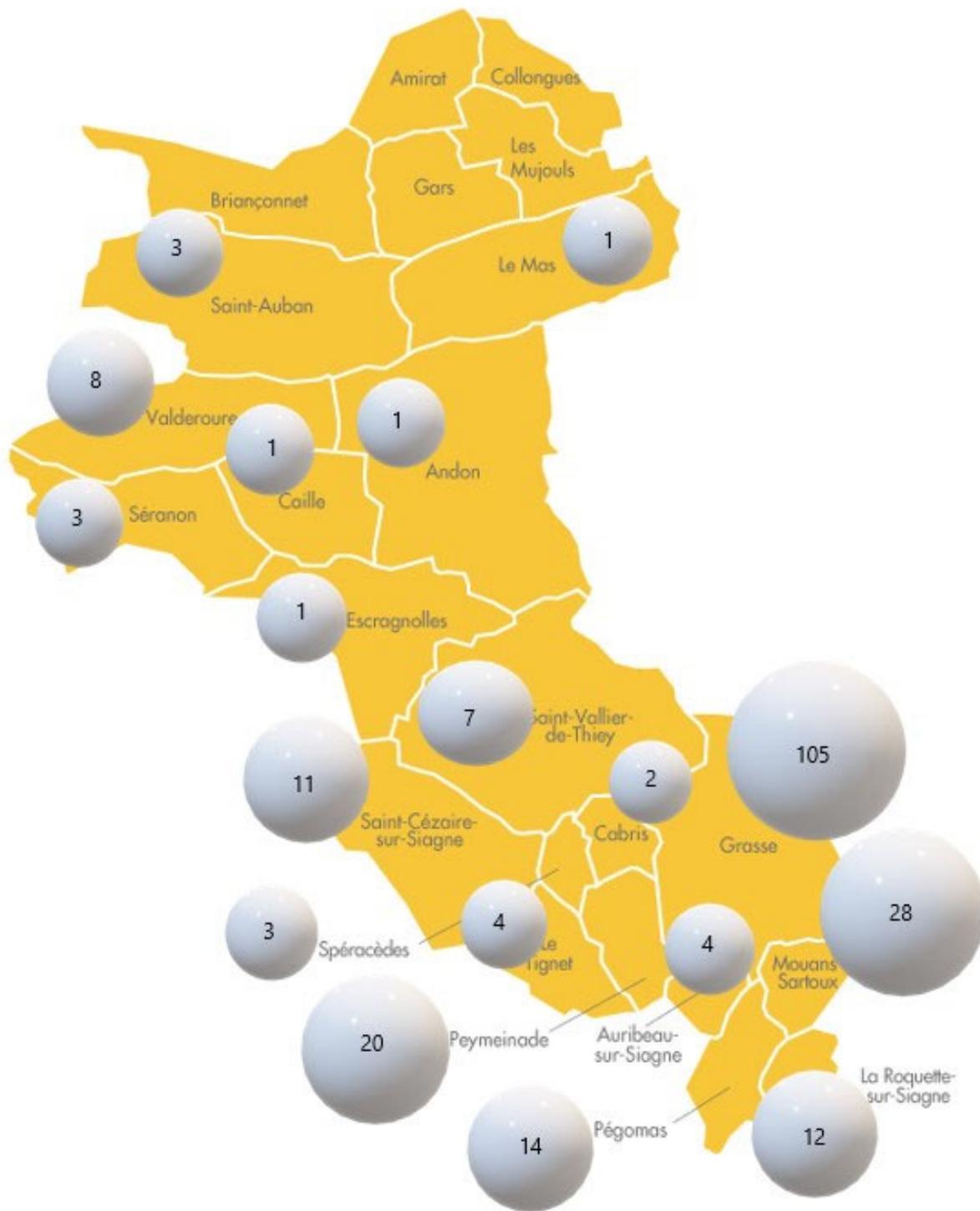


L'équipe projet de Pays de Grasse Développement dédiée à l'OPAH

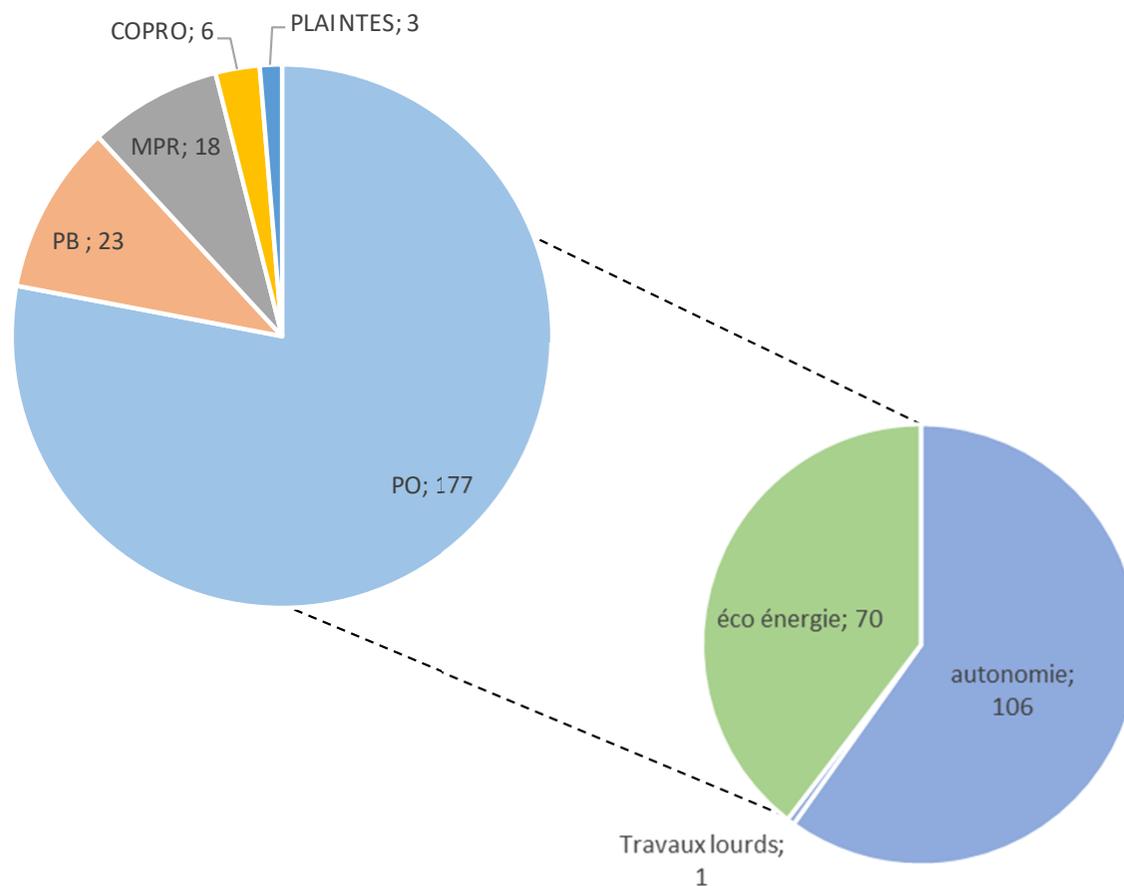


Bilan de la 2^{ème} année
(T4-2023 à T3-2024)
de
l'OPAH Pays de
Grasse 2022-2027

Répartition des 227 contacts sur le territoire



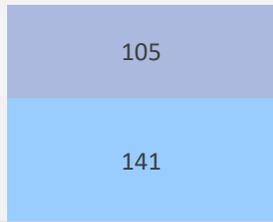
Répartition par thèmes des 227 contacts



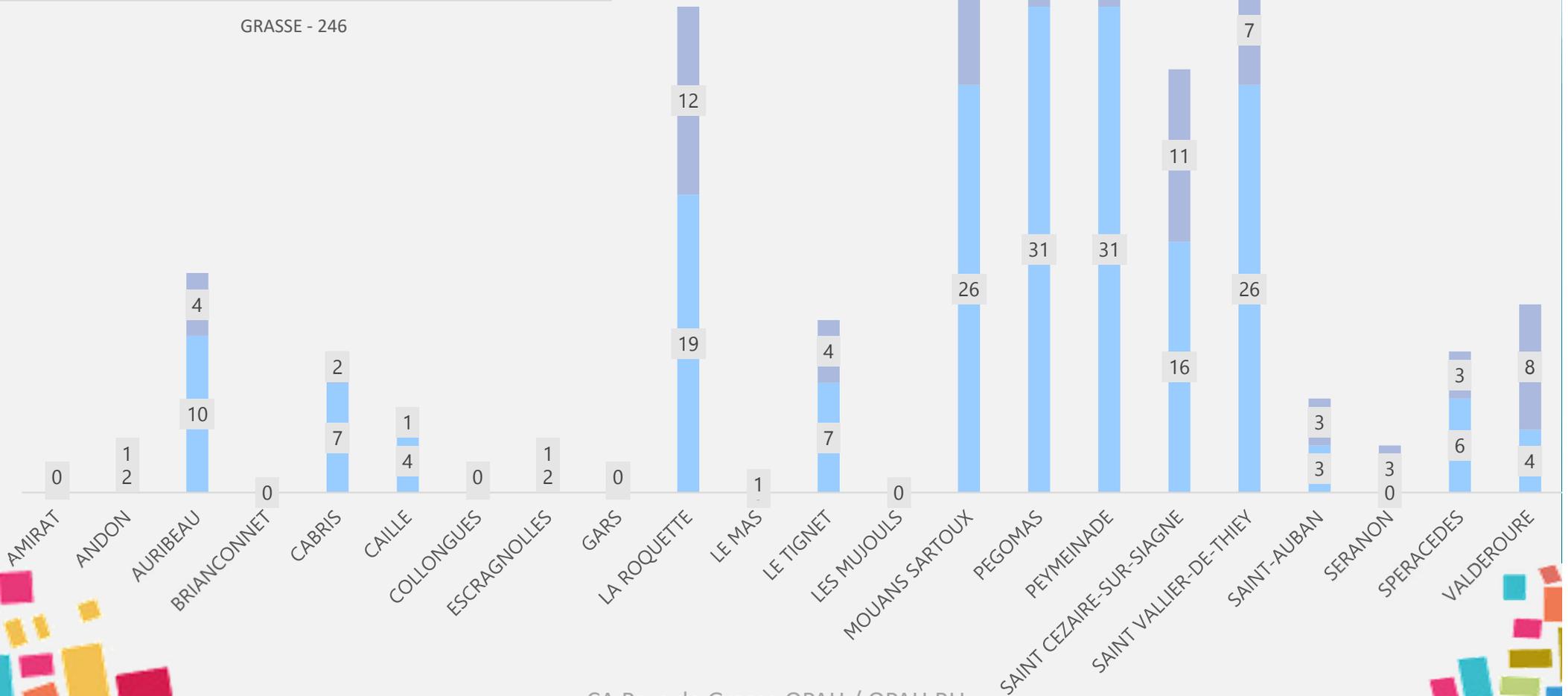
Evolution des contacts (N1 + N2)

565 contacts

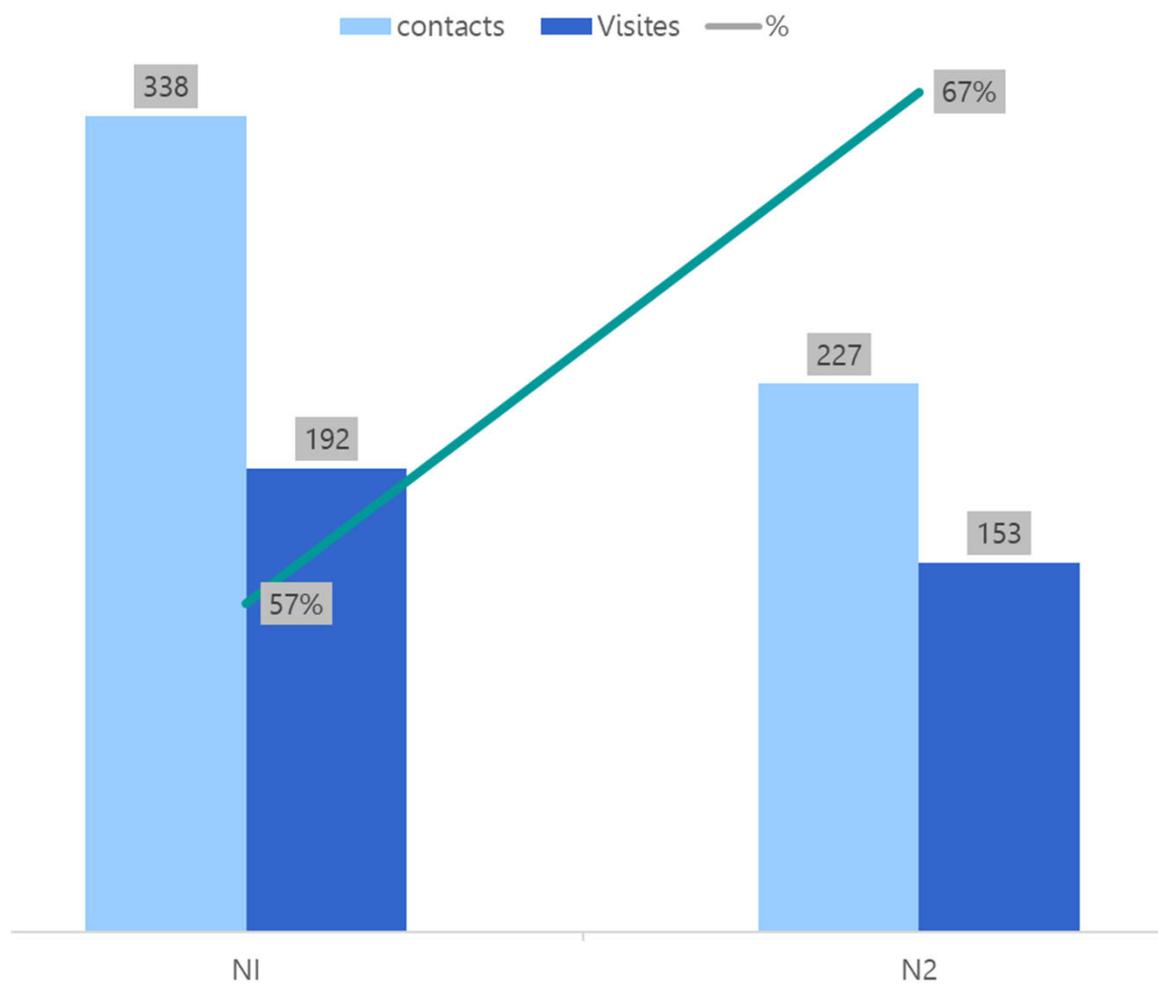
N1 N2



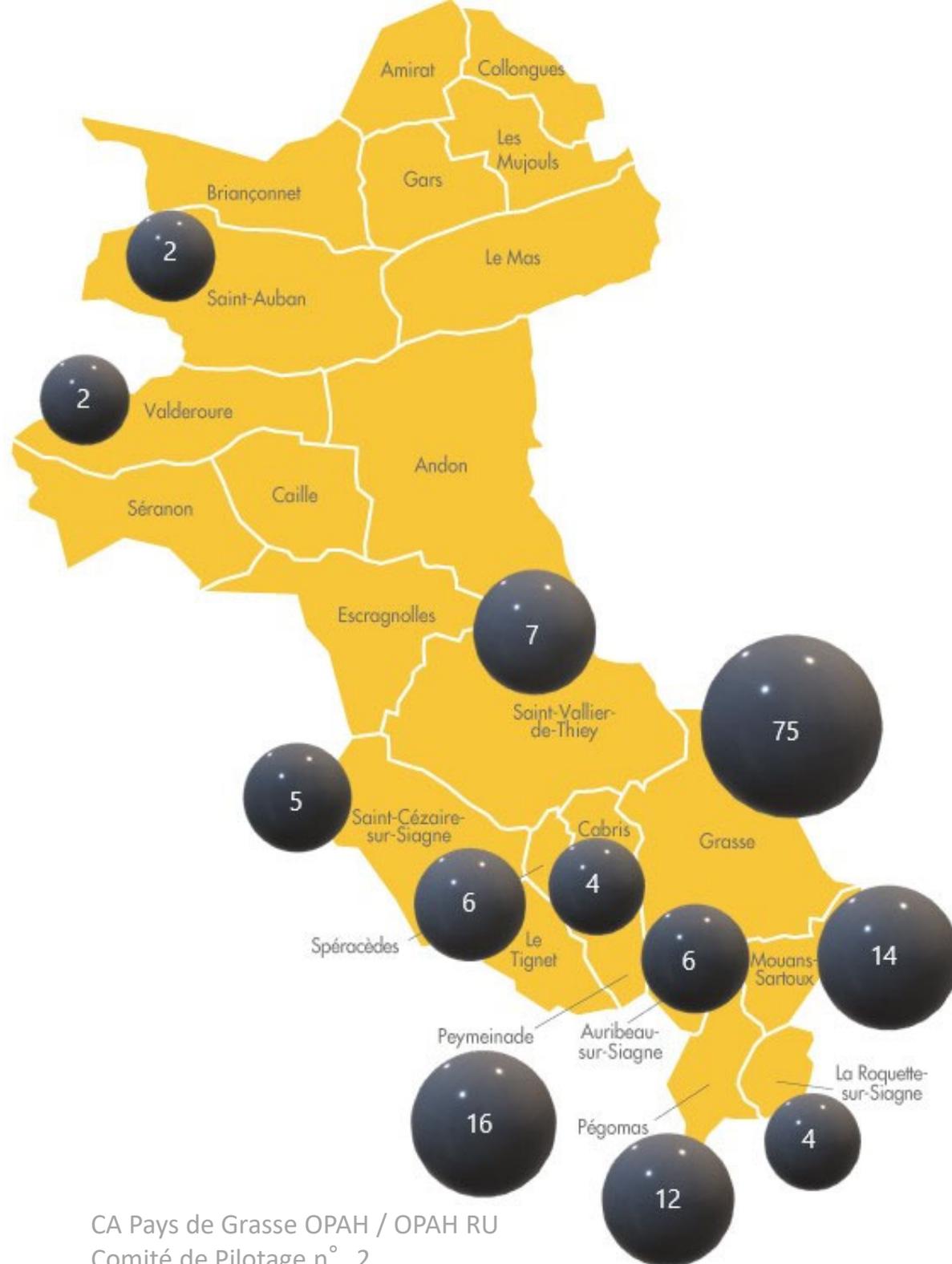
GRASSE - 246



Evolution des contacts du ratio visites / 565 contacts (N1 + N2)



Répartition des 153 visites sur le territoire



Bilan par thématiques



Objectif 1:

Agir contre l'habitat indigne et très dégradé

Objectifs

- **1** dossier propriétaire occupant (PO)
- **3** logements de propriétaires bailleurs (PB)
- Lutte contre la vacance
- Renforcement de l'assistance aux communes
- Mise en place d'un réseau
- Identification des situations de dégradation

Résultats

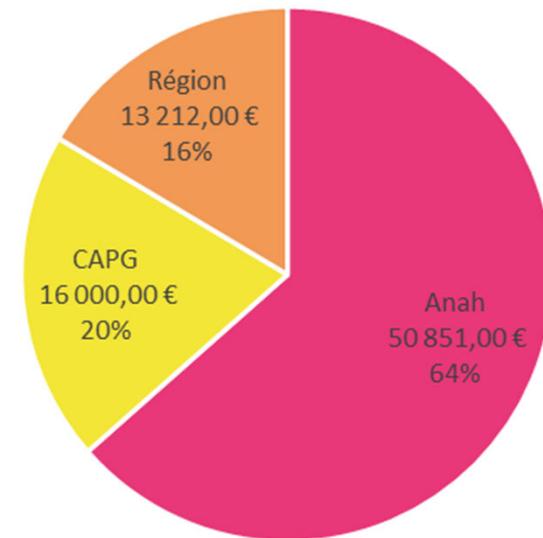
- **1 PO** travaux lourds structure avec péril ordinaire à Pégomas, levé en novembre 2024,
- **3 PB** logements conventionnés avec travaux : travaux lourds mais également économie d'énergie, dont un en sortie de vacance en zone rurale, 2 en zone urbaine,
- **1** dossiers toujours en cours à St Cézaire suite à une plainte
- **5** visites + rapports établis après signalements des communes via Histologe

➤ 2 logements à Grasse :

Réhabilitation complète et sortie de vacance de 2 logements :

Sur ces 2 projets 70 % de subventions :

- ➔ Travaux 113 950 € TTC
- ➔ Subventions 80 063 €
- ➔ Reste à charge 33 887€



Les travaux réceptionnés en septembre 2024 et la mise en location d'un des deux logements a été faite fin septembre, le second logement pour fin 2024. Les conventions Anah sont en cours.



Objectif 1:

Agir contre l'habitat indigne et très dégradé

Actions

Identification des personnes ressources dans chacune des communes et développement du réseau de communication

Sensibilisation sur l'habitat indigne sur le terrain avec les CCAS, service juridique ou services urbanisme et techniques

Le suivi des signalements sur les 22 communes (hors Grasse, dotée d'un SCHS) nous permet de connaître des situations d'habitat indigne et de proposer aux PB le dispositif de l'OPAH

Au travers de la nouvelle grille d'analyse du logement Mon Accompagnateur Rénov, identification des situations nécessitant un accompagnement renforcé

Objectif 2 : Accompagner à la rénovation thermique et lutter contre la précarité énergétique dans le cadre de «Ma Prime Rénov Parcours Accompagné»

Objectifs

- **30** dossiers PO
- **3** dossiers PB
- Lutte contre la précarité énergétique en partites privatives et parties communes
- Identification des situations de précarité

Résultats

- **23** dossiers propriétaires occupants
- **2** dossiers PB économie d'énergie

➤ Maison mitoyenne à ST VALLIER DE THIEY

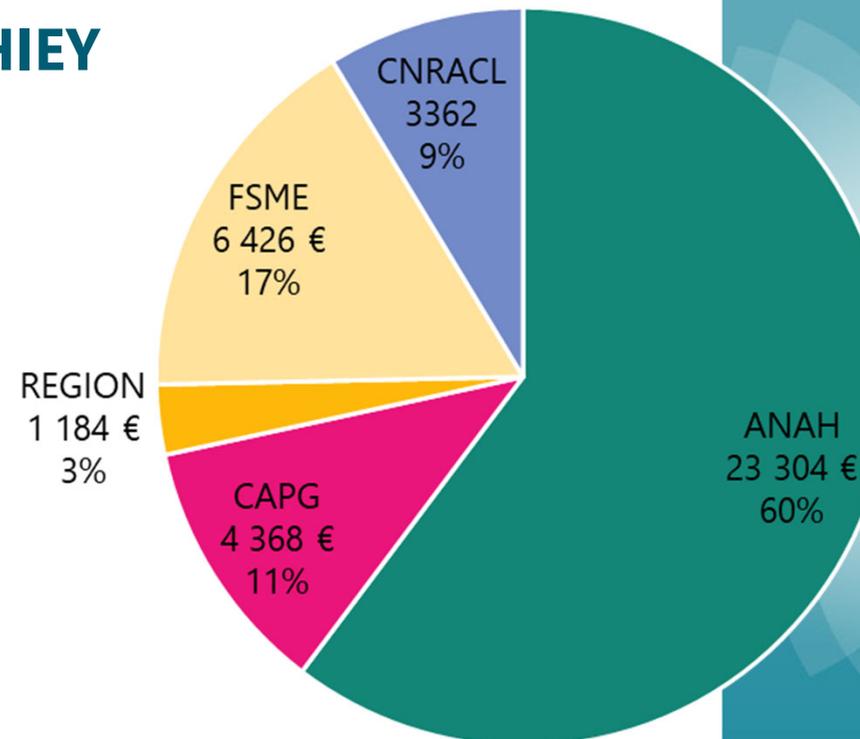
Propriétaire occupante très modeste

Projet 1 : (Mai 2023) Adaptation SDB –WC- Volets- accès à la maison

Projet 2 : (juillet 2024) Travaux d'économie d'énergie : panneaux solaires, insert à bois, PAC air-air, entrées d'air hygroréglables, étiquette de sortie B (39% de gain énergétique).

Sur ces 2 projets 80 % de subventions :

- ➔ Travaux 48 287 € TTC
- ➔ Subventions 38 644 €
- ➔ Reste à charge 9 643 €



Objectif 2 : Accompagner à la rénovation thermique et lutter contre la précarité énergétique dans le cadre de «Ma Prime Rénov Parcours Accompagné»

Actions opérationnelles

Evolution du dispositif MPR PA au 01/01/2024, réalisation de 2 gestes d'isolations obligatoires, saut de 2 classes d'étiquettes et gain minimum de 35 % travaux subventionnables jusqu'à 70 000 €

Agrément Mon Accompagnateur Rénov' en décembre 2023

Formation Audit énergétique du bâtiment 3 jours (fév. 2024)

Actions d'animation

Maintien de la coopération avec le Fonds de Solidarité pour la Maitrise de l'Energie (CD 06)

Participation à la journée atelier PACET au Palais des Congrès à Grasse 09/24

Participation aux évènements des 23 communes (Réunions publiques à St Vallier, Valderoure)

Action de repérage des passoires thermiques (source ZLV)

Adaptation du dispositif MPR Parcours Accompagné aux nouveaux cadres réglementaires

Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 "Climat et Résilience"

Décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 Se Loger, rénover les bâtiments



Arrêté du 21 décembre 2022 relatif à mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat



Décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission



Démarches auprès de l'ANAH

6 octobre 2023 : demande d'agrément MAR à l'ANAH ✓

22 décembre 2023 : Agrément « MAR » ✓

Décembre 2024 : suivi agrément MAR

2025 : validation de la qualification AER

1^{er} janvier 2026 : validation AER MAR Opérateurs Historiques

Interne PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT

5, 6 et 7 février 2024 : formation AFNOR Audit Énergétique Réglementaire ✓

5 et 6 juin 2024 : Formation Audit 3CL chez IZUBA ✓

Juin à Juillet 2024 : acquisition matériel et logiciel de l'AER ✓

2025 : Formation Pléiades Modeleur chez IZUBA

2025 : Validation OQIBI AER

Evolution MPR Parcours Accompagné : démarches et organisation de Pays de Grasse Développement pour répondre aux besoins du nouveau dispositif

Moyens :

- Moyens humains : une équipe de 4 personnes, dont 3 qualifiées Auditeur Energétique, 1 personne AMO adaptation,
- Moyens matériels :
 - Nouveau logiciel d'audit pour maisons individuelles, logements, copropriétés,
 - Caméra thermique,
 - Vitromètre,
 - Wattmètre, Anémomètre, luxmètre..

Actions

- Formation continue en efficacité énergétique (technique, webinaires, logiciels...),
- Formation complémentaire en adaptation des logements au handicap et au vieillissement,
- Suivi et maintien de l'Agrément Mon Accompagnateur Rénov',

Objectif 3 : Adapter le parc existant pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées dans le cadre de Ma Prime Adapt'

Objectifs

- **30** dossiers propriétaires occupants
- Aider au maintien dans le domicile des personnes en perte d'autonomie

Résultats

- **51** dossiers agréés Propriétaires Occupants, dont 1 dossier en procédure d'urgence

➤ Maison individuelle à VALDEROURE

Propriétaire occupante très modeste

Projet 1 : (Mars 2023) Adaptation SDB –WC

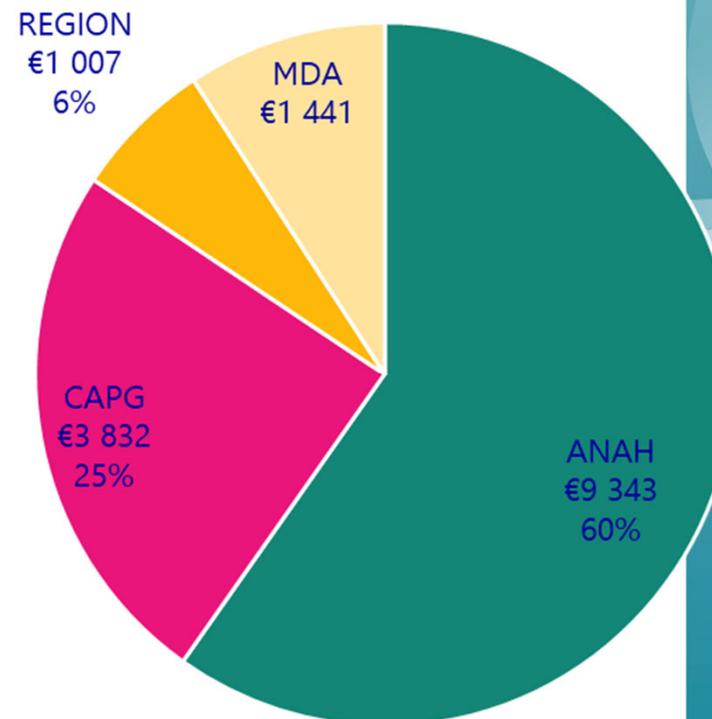
Projet 2 : Pose d'un monte-escalier intérieur

Sur ces 2 projets 99 % de subventions :

➔ Travaux 15 895 € TTC

➔ Subventions 15 714 €

➔ Reste à charge 181 €



Objectif 3 : Adapter le parc existant pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées dans le cadre de Ma Prime Adapt'

Actions opérationnelles

Evolution du dispositif Ma Prime Adapt' en janvier 2024

Fin du dispositif « Habitat Sénior » de la MDA cumule avec le dispositif MPA à compter du 31/10/24

Actions d'animation

Présentation du dispositif au CCAS de Grasse en mars 2024

Présentation du dispositif aux communes du secteur dense Avril 2024

Participation au forum « *Bien Vivre sa retraite* » au Palais des Congrès à Grasse en Juillet 2024

Rencontre avec le DAC (Dispositif d'appui à la coordination) en sept 2024

Rencontre avec un ergothérapeute privé en octobre 2024

Objectif 4 : Encourager l'offre de logements locatifs à loyer maîtrisé et le réinvestissement des logements vacants

Objectifs

- Inciter les propriétaires bailleurs à rénover et conventionner leur logement
- Identifier le parc vacant des centres-villes, centres-bourgs
- Incitation à la sortie de vacances dans les zones rurales par la prime mise en place par l'Anah en mars 2024

Résultats

- Sortie de vacance d'un logement en zone rurale (Saint Cézaire),
- Sortie de vacance de 2 logements à Grasse,
- Peu de contacts en retour, il est très difficile de mobiliser les PB de logements vacants
- Incitation des PB à rénover leur logement se recoupe avec les objectifs précédents

Logement à St Cézaire sur Siagne

Propriétaire Bailleur d'une monopropriété de 5 logements au cœur du village

Projet 1 : Plainte histologe

Projet 2 : Conventonnement sans travaux d'un logement pour loger le locataire dans le logement concerné par la plainte (09/2023)

Projet 3 : Travaux énergétiques + sortie de vacance en zone rurale + conventonnement (07/2024)

Projet 4 : Travaux lourds sur 2 logements (dont 1 suite plainte en cours)

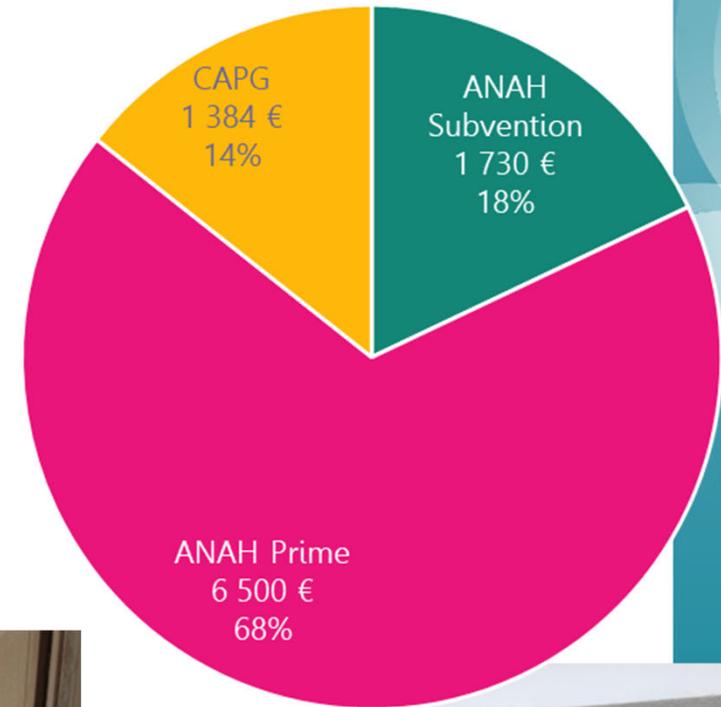
Projet 5 : Conventonnement petits travaux du dernier logement (en cours)

Sur le premier projet 80 % de subventions :

→ Travaux 12 017 € TTC

→ Subventions 9 614€

→ Reste à charge 2 403 €



AVANT



APRES



Objectif 4 : Encourager l'offre de logements locatifs à loyer maîtrisé et le réinvestissement des logements vacants

Actions opérationnelles

Incitation des propriétaires à remettre leur logement dans le parc locatif par des réunions publiques (Valderoure, Saint Vallier...),

Communication sur la nouvelle prime de **5 000 €** pour les PB de logements vacants en zone rurale (communes classées en densité 5, 6 et 7 à l'INSEE), 14 communes sur 23 du territoire de la CAPG,

Prise de contacts de propriétaires bailleurs pour incitation à la remise sur le marché

Actions d'animations

Prise en main et utilisation de la solution numérique Zéro Logement Vacant :

Identification des logements vacants

Repérage de zones de vacance

Réalisation d'action de communication spécifiques : réunion publique (Saint Vallier, Valderoure..)

Objectif 5 : Accompagner les copropriétés fragiles

Objectifs

- **1** copropriété par année
- Aide aux copropriétés fragiles, dans leur structuration, gestion et, le cas échéant, dans la définition et la conduite d'un programme de réhabilitation.
- Accompagner la rénovation énergétique globale des copropriétés

Résultats

- **1** dossier MPR copro est en cours d'étude,
- **1 DMC** à l'étude sur la commune de Grasse (Bagatelle)

Diagnostic Multi-Critères (DMC) de la copropriété Bagatelle (Grasse)

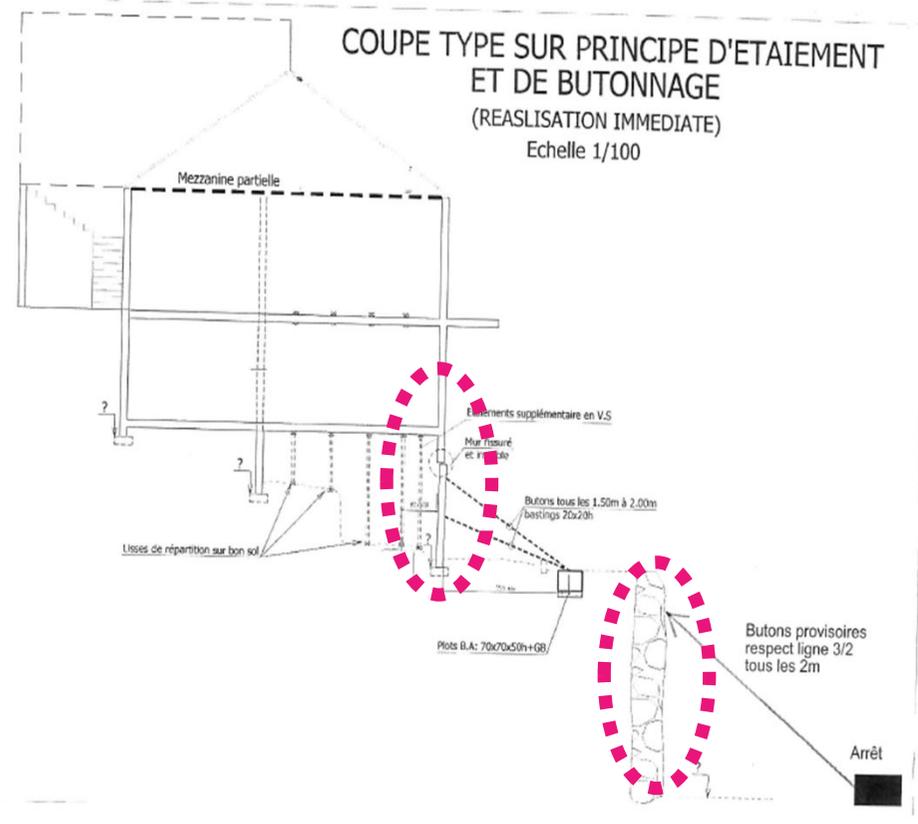
Etude sur initiative du syndic

Travaux lourds de sécurisation du mur de façade et murs de soutènement,

Le DMC est finalisé.

Attente d'informations d'ordre juridique et assurantiel.

2 scénarii envisagés selon la labellisation « Copro Dégradée » permettant de subventionner ces travaux ou non.



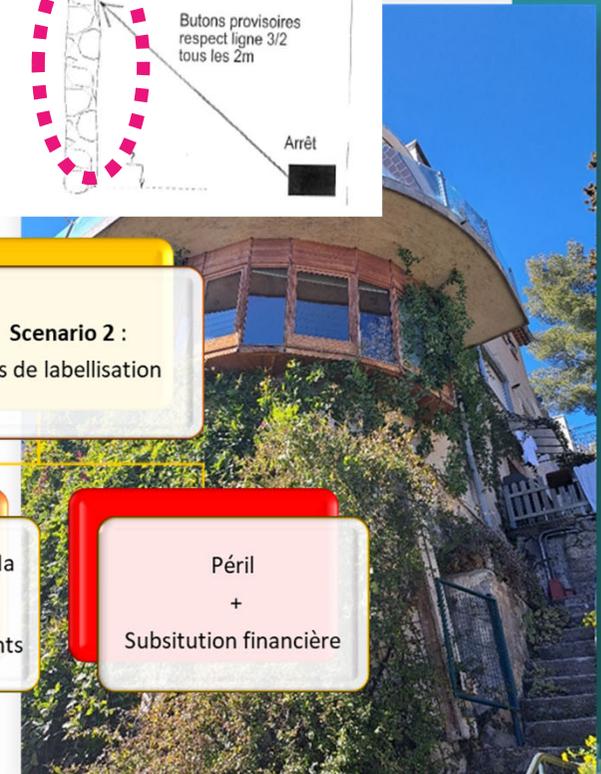
Scenario 1 :
Labellisation Copro dégradée

Subvention de la copropriété

Scenario 2 :
Pas de labellisation

Subvention MPLD (Ma Prime Logement Décent) pour 2 Propriétaires Occupants

Péril +
Substitution financière



Diagnostic Multi-Critères (DMC) de la copropriété l'Albatros (Mouans Sartoux)

Etude sur initiative de la commune, suite à la demande de changement de destination de la copropriété

- Statut juridique incohérent
- Mutations hétéroclites
- Occupation incohérente avec le statut de la copropriété



SCENARIO 1
Changement de statut de la copropriété en logements d'habitation

ETUDE JURIDIQUE

SCENARIO 2
Scission pour le changement de destination de la résidence en 2 statuts

SCENARIO 3
Régularisation de la copropriété comme Résidence de Tourisme

Objectif 5 : Accompagner les copropriétés fragiles

Actions opérationnelles

Mise en place du label « copro dégradées » et instauration du COTECH Copropriété élaboration de diagnostic multicritères pour l'évaluation de la copropriété

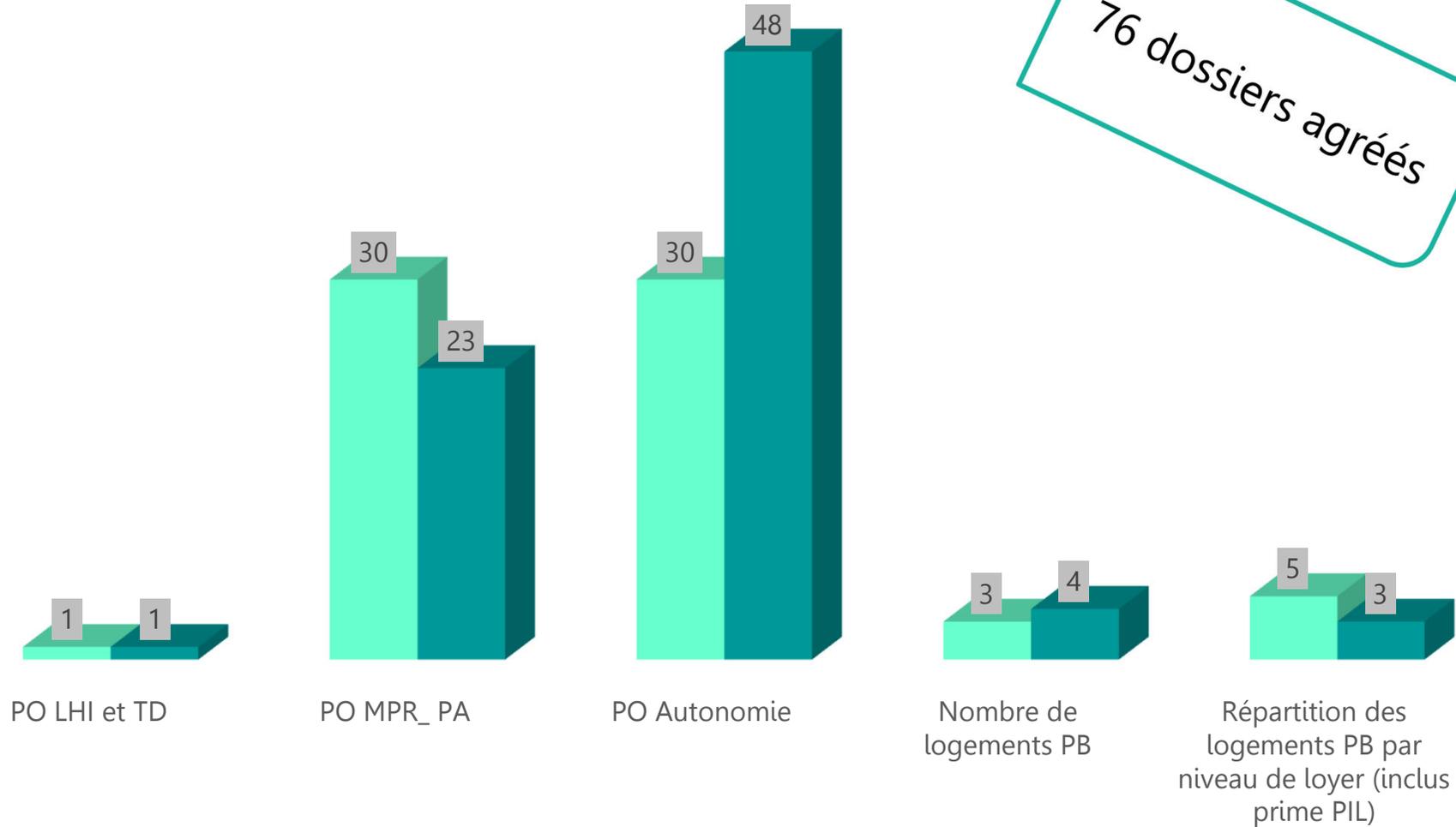
Accompagnement des communes dans le cadre de problématiques spécifiques de copropriétés

- Peymeinade concernant la copropriété de RIVIERAZUR
- Mouans Sartoux concernant l'ensemble immobilier de l'ALBATROS

Animation sur le métier de l'AMO

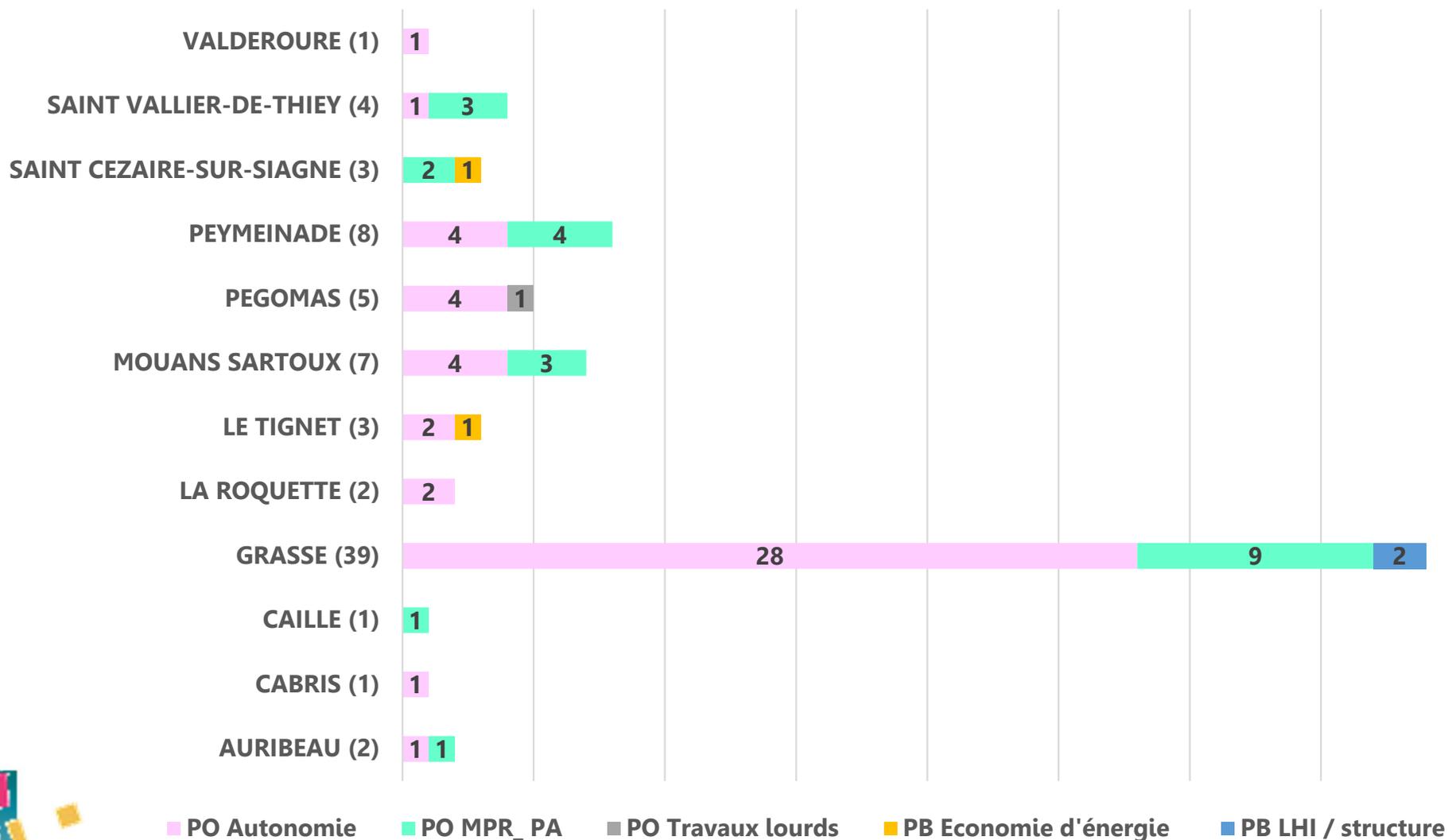
Objectifs / résultats par thématiques

Année N2 (T4- 2023 à T3 - 2024)



■ Objectifs année 2 ■ Résultats année 2

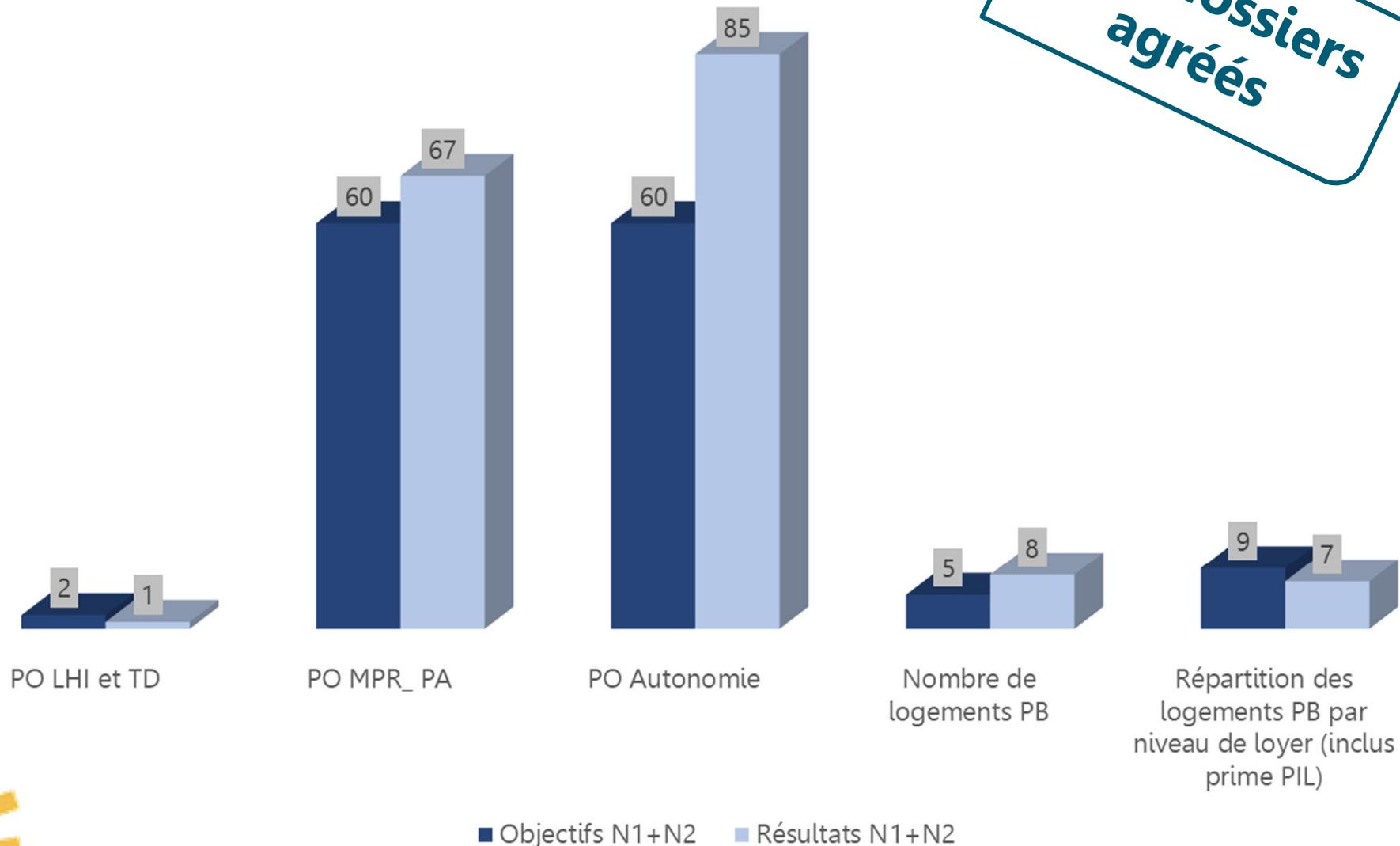
Répartition des 76 dossiers agréés par types d'interventions et par communes Année N2 (T4- 2023 à T3 - 2024)



Objectifs / résultats par thématiques

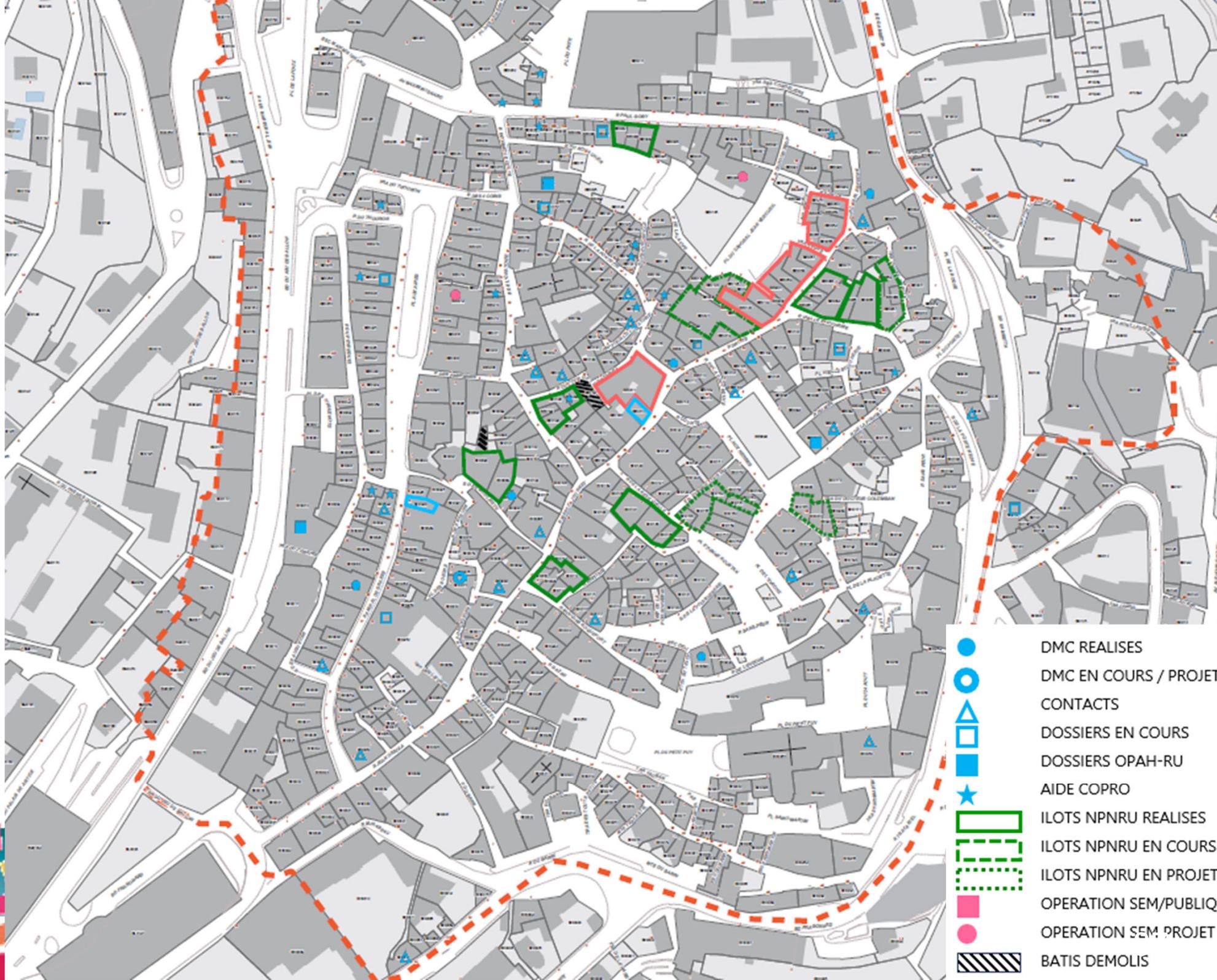
Années N1 + N2

161 dossiers agréés





Bilan de la 2^{ème} année
de
l'OPAH RU Cœur
Historique de Grasse
2022-2027



-  DMC REALISES
-  DMC EN COURS / PROJET
-  CONTACTS
-  DOSSIERS EN COURS
-  DOSSIERS OPAH-RU
-  AIDE COPRO
-  ILOTS NPNRU REALISES
-  ILOTS NPNRU EN COURS
-  ILOTS NPNRU EN PROJET
-  OPERATION SEM/PUBLIQUE
-  OPERATION SEM PROJET
-  BATIS DEMOLIS

Objectif 1: Mise en sécurité des immeubles dangereux

Objectifs

- **3** PO LHI ou TD
- **8** logements PB LHI, TD, sortie de péril
- Utilisation des pouvoirs de police du Maire (péril, insalubrité, travaux d'office)

Actions

Réunions récurrentes avec le SCHS et le service juridique de la Ville

-Partenariat actif avec le service péril de la Ville de Grasse permettant une action coordonnée comme la substitution financière ou les travaux d'office

Liens étroits avec certains syndicats permettant un partage d'informations et une connaissance fine des copropriétés

Objectif 2 :

Accompagner les copropriétés en difficulté et assainir la gestion des copropriétés

Objectifs

- 1 copro de 6 logements
- Résoudre en amont des problématiques juridiques, de gestion
- Identifier les propriétés vacantes, aide à l'identification

Actions

- Réunions récurrentes avec les partenaires
- Elaboration du DMC
- Liens étroits avec certains syndics
- Participations aux assemblées générales

Résultats

- 4 dossiers en cours d'étude
- Problématiques juridiques récurrentes
- Coût des travaux supérieurs à la capacité financière

Extrait du DMC 19 rue Amiral de Grasse

Copropriété labellisée dégradée au COTECH du 04/04/2024

Travaux de parties communes :

- Cage d'escalier,
- Façades,
- Toiture.

Attente des devis et de la prochaine assemblée générale (19/12/24) pour plan de financement



| | Atouts | Faiblesses | Appréciation au 04/04/2024 | Avancement | + 7 mois |
|--|---|---|----------------------------|---|----------|
| Présentation générale Procédures en cours Contexte immobilier | Copropriété immatriculée et organisée Pas de prescription au PSMV Peu de mutation | Procédure opération façade en cours Procédures de recouvrement en cours Instabilité juridique avec les différences dans l'EDD | ☹️ | + Mise à jour de la liste des copropriétaires par le Syndic | ☹️ |
| Diagnostic social Profils des occupants | Bonne répartition PO/PB | PO peu capables financièrement | ☹️ | Inchangé 1 logement est en vente | ☹️ |
| Diagnostic de fonctionnement et de gestion | La majorité des copropriétaires est motivée et active | 85% d'impayés de charges 8 copropriétaires sur 11 sont débiteurs | ☹️ | En attente dernier PV d'AG 2 copropriétaires débiteurs : 1 procédure en cours + 1 vente | ☹️ |
| Diagnostic technique | | Diagnostic structurel des toitures à réaliser Travaux dans les parties privatives Travaux en parties communes à réaliser | ☹️ | Contrat MOE pour façades, et révision toiture signé en 09/2024 à mettre à jour Attente devis travaux parties communes à jour | ☹️ |

Extrait du DMC 4 rue des Moulinets

Copropriété labellisée dégradée au COTECH du 04/04/2024

Travaux de parties communes :

- Cage d'escalier,
- Façades.

Attente des devis et de la prochaine assemblée générale pour plan de financement



| | Atouts | Faiblesses | Appréciation générale | Avancement | + 7 mois |
|--|---|---|-----------------------|---|----------|
| Présentation générale Procédures en cours Contexte immobilier | Copropriété immatriculée et organisée Pas de prescription au PSMV Peu de copropriétaire | Incohérence entre les différents documents notariés, pas de RC Pas d'identification fiable des lots des copropriétaires Procédure en cours → opération façade | ☹️ | Devis géomètre pour relevé de façade reçu, Attente de devis géomètre pour clarification de l'EDD, Attente de mise à jour des devis pour les études de structure et les travaux de façades | ☹️ |
| Diagnostic social Profils des occupants | | Fort vacance Pas de mobilisation des copropriétaires Tous les copropriétaires sont bailleurs | ☹️ | Inchangé | ☹️ |
| Diagnostic de fonctionnement et de gestion | | Peu de données sur les comptes La gestion est difficile à évaluer | ☹️ | Relance pour recouvrement des charges impayées (15K€ pour 1 copropriétaire qui attend la validation des travaux pour paiement appels de fonds) | ☹️ |
| Diagnostic technique | | Fort dégradation de la façade Fort dégradation de 2 logements Incertitude sur la stabilité structurelle de la façade Incertitude sur la stabilité structurelle des planchers | ☹️ | Les travaux vont pouvoir être subventionnés et engagés suite à l'AG de décembre 2024 | ☹️ |

Extrait du DMC 6 place de la Poissonnerie

Copropriété labellisée dégradée au COTECH du 04/04/2024

Travaux de parties communes

- Cage d'escalier,
- Façades,
- Toiture.

Le DCE est finalisé.

Attente de la désignation d'un nouveau maître d'œuvre.



| | Atouts | Faiblesses | Appréciation au 04/04/2024 | Avancement | + 7 mois |
|--|--|--|----------------------------|--|----------|
| Présentation générale Procédures en cours Contexte immobilier | Copropriété immatriculée, mise à jour et organisée Pas de prescription au PSMV Pas de procédure en cours Peu de mutation signe de stabilité | | | A noter le changement de syndic en juin 2024 | |
| Diagnostic social Profils des occupants | Un propriétaire occupant est motivé pour la dynamique de la copropriété | Peu de retour des questionnaires Occupants semblent très modestes | | Occupants et bailleurs modestes ou très modestes | |
| Diagnostic de fonctionnement et de gestion | AG tenues tous les ans Les comptes sont solides Peu d'impayés | Délais pour paiement des appels de fonds | → → | Attention au risque d'impayés de charges (copropriétaires modestes) | |
| Diagnostic technique | | Coût des travaux à réaliser très élevé | | Le Maître d'œuvre a rompu son contrat en fin de phase DCE (rendu) : nouveau Maître d'œuvre à engager Risque de dégradation important (façade, parties communes) | |

Objectif 3 : réhabilitation complète d'initiative privée

Objectifs

- 5 logements PB dégradé, énergie et RSD
- Aide au montage des dossiers de demande de subvention ANAH pour PB CAT

Actions

- Communication directe sur le dispositif avec les différents bailleurs et gestionnaires identifiés
- Communication avec des investisseurs potentiels et promotion des avantages de l'OPAH-RU

Résultats

- 29 rue Paul Goby → 3 logements dossiers déposés
- 11 logements en en cours d'étude
 - 6 rue de l'Oratoire
 - 39 rue Droite
 - 32 rue de la Fontette
 - 18 rue Amiral de Grasse

Objectif 4 :

Etude sur les futures opérations de recyclage/ renouvellement urbain

Objectifs

- Identification plus précise des îlots dont l'état de dégradation et la morphologie ne permettent pas d'être réhabiliter sans les restructurer

Actions

- Lien avec l'équipe du NPNRU et de ACV
- Réflexion et identifications de ces îlots complexes dans lesquels l'OPAH-RU est à la limite de son action

Résultats

- Participation à la commission locale pour la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Objectif 5: Poursuivre et amplifier les opérations en cours portées par la Ville de Grasse : Opération façades et permis de louer

Objectifs

- Mobilisation des subventions Ville de Grasse lors d'un Refus du PDL
- Opération façades comme porte d'entrée sur la connaissance des copropriétés

Actions

- Lien avec l'équipe du Permis de Louer → transmission d'informations
- Liens étroits avec l'équipe d'animation de l'Opération façades pour laquelle PGD est également missionnée, → transmission de connaissances précieuses (état de la copro, changement de syndic,,)
- Participation à la Commission Locale pour la modification SPR

Résultats

- **119** façades réalisées avec 412 036 € de subventions municipales depuis 2016
- copropriétés sous surveillance identifiées grâce à l'Opération façades
- Aucun dossier déposé au titre du refus d'un permis de louer

CONCLUSION / REMERCIEMENTS

