



Envoyé en préfecture le 04/04/2024

Reçu en préfecture le 04/04/2024

Publié le



ID : 084-218400729-20240403-DEL2024\_04\_18-DE

**ÉTUDE DE FAISABILITÉ, D'ÉLIGIBILITÉ ET DE  
CALIBRAGE AU TITRE DES OPÉRATIONS DE  
RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE, DÉGRADÉ,  
VACANT SUR 3 ILOTS « PETITES VILLES DE DEMAIN »**

**CONVENTION DE FINANCEMENT ENTRE LA COVE  
ET  
LES COMMUNES D'AUBIGNAN, MALAUCÈNE ET  
MAZAN**

**Convention signée le**

**ENTRE**

D'une part,

La **Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin**, représentée par sa Présidente, Madame Jacqueline BOUYAC, autorisée à signer la présente convention par décision n°            du            , ci-après dénommée « la CoVe »,

Et d'autre part,

La **commune d'AUBIGNAN**, représentée par son Maire, Monsieur Siegfried BIELLE, autorisé à signer la présente convention par délibération n°            du            , ci-après dénommée « Aubignan »,

Et

La **commune de MALAUCÈNE**, représentée par son Maire, Monsieur Frédéric TENON, autorisé à signer la présente convention par délibération n°            du            , ci-après dénommée « Malaucène »,

Et

La **commune de MAZAN**, représentée par son Maire, Monsieur Louis BONNET, autorisé à signer la présente convention par délibération n°            du            , ci-après dénommée « MAZAN »,



Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la CoVe et notamment ses compétences en matière d'aménagement du territoire, de politique de l'habitat, de développement économique et de mobilités,

Vu la délibération n°58-21 du 29 mars 2021 du Conseil de communauté de la CoVe adoptant la convention d'adhésion entre les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan au programme « Petites Villes de Demain »,

Vu la décision n°2021-111 du 23 décembre 2021 de la CoVe relative au lancement d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Multi-sites,

Vu la délibération n°153-22 du 12 octobre 2022 du Conseil de communauté de la CoVe relative à l'adoption du 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (2022-2028),

Vu la délibération n°60-23 du 3 avril 2023 du Conseil de communauté de la CoVe approuvant l'avenant de prorogation de la convention d'adhésion au programme Petites Villes de demain,

Vu la délibération n°61-23 du 3 avril 2023 du Conseil de communauté de la CoVe approuvant l'avenant à la convention cadre pluriannuelle valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),

Vu la décision n°2023-103 du 13 décembre 2023 de la CoVe approuvant le lancement de l'étude de faisabilité, d'éligibilité et de calibrage au titre des opérations de résorption de l'habitat insalubre, dégradé, vacant sur 3 îlots « Petites Villes de Demain » et sollicitant les subventions de l'ANAH, de la banque des Territoires ainsi que la participation des communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan,

Considérant que les trois communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan, accompagnées par la CoVe, se sont engagées dans le renforcement des actions notamment sur l'axe Habitat,

Considérant que l'étude pré-opérationnelle d'OPAH a identifié des secteurs concentrant des problématiques de dégradation, de vacance, d'habitat indigne et énergivore, en particulier sur 3 îlots à fort potentiel de rénovation et réaménagement sur chacune des 3 communes Petites Villes de Demain,

Considérant la possibilité de s'appuyer sur des outils complémentaires aux OPAHs tels que la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou le Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI),

Considérant la nécessité de mener des études de faisabilité, d'éligibilité et de calibrage pour élarger sur les financements en RHI-THIRORI,

Il a été exposé ce qui suit :



## PRÉAMBULE

### **Un engagement renforcé des petites villes de demain (PVD)**

Les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan ont intégré le programme « Petites Villes de Demain » (PVD) selon les termes de la convention d'adhésion signée avec l'Etat et la CoVe le 4 juin 2021.

Programme national lancé en 2020, « Petites Villes de Demain » entend accompagner 1 000 communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité à l'échelle locale. L'objectif est la revitalisation de ces espaces en améliorant les conditions de vie des habitants à travers plusieurs thématiques : habitat, commerce, espaces publics, services.

Les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan ont été retenues pour participer à ce programme. Elles s'engagent, à ce titre, dans un projet ambitieux de revitalisation de leur centre ancien.

Elles sont actuellement confrontées à (source : AURAV – Observaulcluse, extract avril 2022, INSEE 2018) :

Une dynamique démographique variable selon les secteurs et une concentration des problématiques de dégradation, de vacance, d'habitat indigne et énergivore identifiées sur les centres-bourgs.

- La commune de Malaucène enregistre une faible croissance démographique (+0,5% par an entre 2013 et 2018), à l'inverse des communes de Mazan (+1% par an) et Aubignan (+1,4% par an). Cela s'explique en partie par un solde naturel négatif sur la commune.
- Les communes de Mazan, Aubignan et Malaucène sont concernées par le vieillissement de la population mais ce phénomène est plus prononcé sur la commune de Malaucène (29,9% des ménages ont 65 ans et +, contre respectivement 23,5% à Mazan et 20,1% à Aubignan).
- Les communes de Mazan et Aubignan présentent un profil de ménages de structure familiale : la taille moyenne des ménages est respectivement de 2,3 et 2,4 personnes par ménage (contre 2,1 personnes par ménage à Malaucène et 2,2 sur le territoire intercommunal)
- Un parc de logement vieillissant et potentiellement énergivore. A Malaucène, 30% du parc de logements a été construit avant 1970, dont 24,1% avant 1946. Les communes des pôles secondaires comme Aubignan et Mazan se caractérisent par un parc de logement plus récent (Aubignan 15,4% et 20% à Mazan de logements construits avant 1946).
- Une forte concentration de logements énergivores. 41% à Mazan, 34% Aubignan et 54% Malaucène (données Atlas rénovation énergétique CoVe, MAJIC 2021). 1/4 des ménages en situation de précarité énergétique habitent dans un immeuble de bourg.
- La commune de Malaucène est particulièrement concernée par la vacance dans le parc privé avec 14,9% du parc de logements privés vacants contre 8% à Aubignan et 10,3% à Mazan (vacance structurelle et frictionnelle, source : diagnostic étude pré-opérationnelle OPAH, LOVAC- MAJIC 2021).

Des façades et un patrimoine qui se dégradent (source : diagnostic étude pré-opérationnelle OPAH).

- Sur les 103 parcelles évaluées à Aubignan lors du relevé de terrain, 75 bâtiments ont des façades sales ou avec un enduit dégradé ; 22 ont des besoins en changement de menuiseries.

- Sur les 137 parcelles évaluées à Mazan lors du relevé de terrain, 84 bâtiments ont des façades sales ou avec un enduit dégradé ; 22 ont des besoins en changement de menuiseries.
- Sur les 159 parcelles évaluées à Malaucène lors du relevé de terrain, 86 bâtiments ont des façades sales ou avec un enduit dégradé ; 25 ont des besoins en changement de menuiseries.
- Un potentiel de rénovation important avec plus de la moitié du parc de logement de qualité médiocre (catégorie cadastrale 6,7 et 8) - 60% des logements contre 49% à Aubignan, 57% à Malaucène et 56% sur le territoire intercommunal.

A l'échelle des 3 communes, les problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle ont fait émerger la nécessité d'un outil spécifique et renforcé qui fasse lien avec l'Opération de Redynamisation du Territoire en vigueur. Ces communes s'impliquent dans la mise en place d'une convention d'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH-RU PVD) avec des objectifs de rénovation énergétique, d'adaptation des logements (autonomie, accessibilité) et, de manière proactive, de lutte contre vacance, la dégradation des logements et l'habitat indigne.

### **Trois îlots urbains à fort potentiel de réaménagement et de rénovation**

Le programme Petites Villes de Demain constitue une opportunité pour compléter et intensifier les moyens de lutte contre la vacance et d'amélioration de l'habitat sur les trois centralités et au bénéfice du territoire dans sa globalité. Il apparaît essentiel de s'interroger et s'appuyer sur des outils et dispositifs complémentaires tels que la résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou le traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) afin de bénéficier d'une intervention globale pour conforter la mise en œuvre des projets d'ensemble des communes PVD. Si les aides générales à la rénovation de l'habitat (ex : OPAH), à travers leur volet incitatif et l'action sur le privé, ne permettent pas de sortir une opération viable, la réhabilitation des îlots pourra nécessiter une intervention publique.

Le repérage de terrain dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des poches d'immeubles anciens dégradés, présentant une vacance importante, avec un fort potentiel de requalification. Trois îlots prioritaires d'habitat ancien ont ainsi été identifiés sur chaque centre-bourg pour des opérations de recyclage foncier et immobilier (cf cartographie annexe 1) :

- L'îlot du Portail Neuf à Aubignan
- L'îlot du Rieu à Malaucène
- L'îlot des Arcades à Mazan

### **Réalisation d'une étude de faisabilité, d'éligibilité et de calibrage au titre des opérations de résorption de l'habitat insalubre, dégradé, vacant sur 3 îlots des communes PVD**

La CoVe, les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan, en étroite relation avec l'ANAH et la Banque des Territoires ont souhaité réaliser une étude de faisabilité, d'éligibilité et de calibrage au titre des opérations de résorption de l'habitat insalubre, dégradé, vacant sur 3 îlots d'immeubles en centre ancien des 3 PVD.

Le marché se découpe en 3 tranches :

- **Tranche ferme** : étude de **faisabilité** et proposition de pistes de sorties opérationnelles des îlots (minimum 2 scénarii) pour chaque commune. Cette tranche devra mener un diagnostic précis du site, de son environnement, de l'état de vacance, de dégradation et de l'état foncier des immeubles. Cette phase confirmera ou pas les périmètres et esquisser des scénarii de programmes de réhabilitation possibles à l'échelle de chaque îlot.



- **Tranche optionnelle 1** : si la tranche ferme conclu à l'opportunité de mobiliser le dispositif de RHI-THIRORI, constitution des dossiers d'**éligibilité** pour passage en Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI).
- **Tranche optionnelle 2** : après vérification de l'éligibilité, réalisation des dossiers de **calibrage**, permettant de préciser les dossiers de demandes de financements au titre de la RHI-THIRORI.

L'étude devra permettre :

- De poser un diagnostic urbain et immobilier à l'échelle de l'îlot dans son ensemble et pour chaque immeuble sur son état de dégradation, mais également d'analyser les contraintes juridiques et foncières associées à la situation de chaque immeuble.
- De définir le scénario le plus approprié sur l'îlot en termes de montage juridique, foncier, financier et en termes d'impact du projet sur le site proche (fonctionnement urbain, paysager et mobilités notamment)
- D'accompagner chaque commune dans la mise en place de dispositifs adaptés
  - o Justifications nécessaires pour la négociation ou l'acquisition par voie d'expropriation du foncier relatif à l'opération
  - o Mise en place des procédures LHI
  - o Accompagnement au relogement si nécessaire
- Valider le programme identifié ou proposer une alternative relative au contexte et enjeux de chaque commune

La CoVe est le maître d'ouvrage de l'étude et pilote son suivi et sa bonne exécution. Le portage par la CoVe permet d'assister et accompagner stratégiquement les communes, de mutualiser les coûts des études et d'être en cohérence avec le pilotage de la future OPAH-RU « Petites Villes de Demain ».

La gouvernance de l'étude est partagée avec les 3 communes PVD. Chaque commune est décisionnaire des choix à opérer tout au long des différentes missions de l'étude et valide les étapes prévues dans le marché, à savoir le passage de la tranche ferme aux tranches optionnelles successivement 1 et 2.

**Il est convenu ce qui suit :**

#### **ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION**

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités de la participation financière des communes liées à la prestation de l'étude de faisabilité, d'éligibilité et de calibrage au titre des opérations de résorption de l'habitat insalubre, dégradé, vacant sur les 3 îlots PVD.

#### **ARTICLE 2 : MODALITES D'ORGANISATION ET ENGAGEMENTS**

La CoVe assure le pilotage de l'étude et la bonne exécution du marché. Le montant global prévisionnel consacré aux études pour les 3 îlots s'élève au maximum à 200 000 € HT, soit 240 000 € TTC, y compris pour les tranches optionnelles.

La CoVe, en tant que maître d'ouvrage, se charge de l'exécution et de la gestion financière du marché et s'engage à solliciter les subventions et les demandes de versement auprès de :

- l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- la Banque des Territoires

Les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan assureront le financement d'une quote-part du coût de l'étude, intitulée « participation aux frais d'études », qui sera égale à :

- La totalité du reste à charge TTC de la tranche ferme (coût de l'étude moins subventions ANAH et Banque des territoires) : chacune des trois communes participera à hauteur d'1/3 de ce reste à charge,
- La totalité du reste à charge TTC des tranches optionnelles retenues par chacune d'entre elles (coût des options moins subventions ANAH et Banque des territoires)

Il est toutefois précisé que la participation totale de chacune des communes sera plafonnée à 30 000 € (éventuelles tranches conditionnelles incluses).

Modalités de financement (cf annexe 2, avec estimation à titre indicatif de la tranche ferme) :

Coût étude, tranches optionnelles comprises : maximum 200 000€ HT, soit 240 000 € TTC					
	ANAH	Banque des Territoires	Aubignan	Malaucène	Mazan
<b>Tranche ferme : étude de faisabilité</b> Phase 1 : diagnostic de l'ilot Phase 2 : proposition de scénarii	50% du montant HT	25% du montant HT	1/3 du reste à charge de la tranche ferme, montant TTC	1/3 du reste à charge de la tranche ferme, montant TTC	1/3 du reste à charge de la tranche ferme, montant TTC
<b>Tranche optionnelle 1 : dossier éligibilité</b>	50% du montant HT	25% du montant HT	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune
<b>Tranche optionnelle 2 : étude de calibrage</b>	70% du montant TTC	25% du montant HT	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune

Les participations des communes donneront lieu à des demandes de paiement adressées par la CoVe à chaque commune selon les modalités suivantes :

- Tranche ferme : une seule demande de paiement après facturation par le prestataire du solde de la tranche ferme.
- Tranches optionnelles : une seule demande de paiement après facturation par le prestataire du solde de la ou les études optionnelles retenues par chaque commune.

Planning prévisionnel des versements :

- Tranche ferme : à la fin de la tranche soit fin 2025, 2026 au plus tard.
- Tranches optionnelles : à la fin des missions, soit fin 2027 au plus tard.

### **ARTICLE 3 : LES ENGAGEMENTS DES COMMUNES PETITES VILLES DE DEMAIN**

Les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan sollicitent la collectivité maître d'ouvrage de l'étude, la CoVe, pour qu'elle assure le pilotage et la gestion des différentes tranches de l'étude.

Le montant de la participation prévisionnelle consacré par chaque commune PVD est au maximum de 30 000 € TTC, soit un montant global maximum de 90 000 € pour la totalité de l'étude pour l'ensemble des communes, et ce compris les 2 tranches optionnelles du marché.

La participation aux frais d'étude de chaque commune sera calculée selon les modalités décrites à l'article 2, après la validation de l'octroi des subventions de l'ANAH et de la Banque des Territoires et en fonction de la facturation réelle du marché, de la tranche ferme et des tranches optionnelles choisies. Le détail du calcul des deux demandes de versement sera transmis par la CoVe pour validation aux communes 1 mois avant la demande de paiement.

Il sera procédé par la CoVe à une facturation avec titre de recettes auprès des Communes ayant préalablement inscrit le montant dans leur budget respectif.

Chaque commune validera par mail ou par courrier l'affermissement de chaque tranche optionnelle et la poursuite de l'étude.



La facturation du prestataire retenu pour l'étude sera établie au nom de la CoVe. Elle ne pourra pas être contestée par les communes sur le fondement de la qualité de la mission ou du niveau de satisfaction des communes quant au livrable attendu.

#### **ARTICLE 4 : DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature. Elle est conclue pour une durée de 5 ans.

#### **ARTICLE 5 : MODIFICATION DE LA CONVENTION**

La convention pourra être modifiée à l'initiative des parties par voie d'avenant soumis aux organes délibérant des collectivités.

#### **ARTICLE 6 : LITIGES**

Les litiges susceptibles de naître entre les membres à l'occasion de la présente convention feront l'objet d'une procédure de négociation amiable, préalable à toute procédure contentieuse.

#### **ARTICLE 7 : RESILIATION**

La résiliation de la présente convention, par l'une ou l'autre des parties, peut intervenir à tout moment compte tenu d'un préavis de 6 mois, à compter de la réception d'une lettre recommandée notifiant la rupture.

Dans ce cas, les parties contractantes déterminent les conditions détaillées dans lesquelles ladite résiliation est mise en œuvre.

A minima, chaque commune s'engage à mettre en œuvre les obligations contractées dans l'article 4 pour tout reversement à la CoVe des missions engagées.

#### **ARTICLE 8 : DIPOSITIONS FINALES**

La présente convention sera transmise en Préfecture et notifiée aux services concernés ainsi qu'aux trésoriers respectifs de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin et des Communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan.

Fait à Carpentras, le

Pour la Présidente de la CoVe Jacqueline BOUYAC	Pour le Maire d'Aubignan Siegfried BIELLE
Pour le Maire de Malaucène Frédéric TENON	Pour le Maire de Mazan Louis BONNET



Envoyé en préfecture le 04/04/2024

Reçu en préfecture le 04/04/2024

Publié le



ID : 084-218400729-20240403-DEL2024\_04\_18-DE

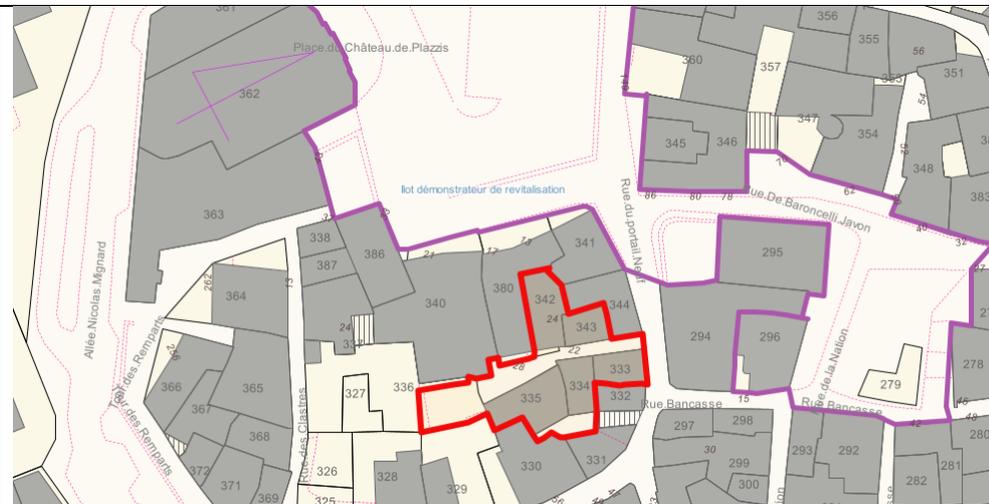
--	--

PROJET

## ANNEXE 1 – CARTOGRAPHIE DES ILOTS

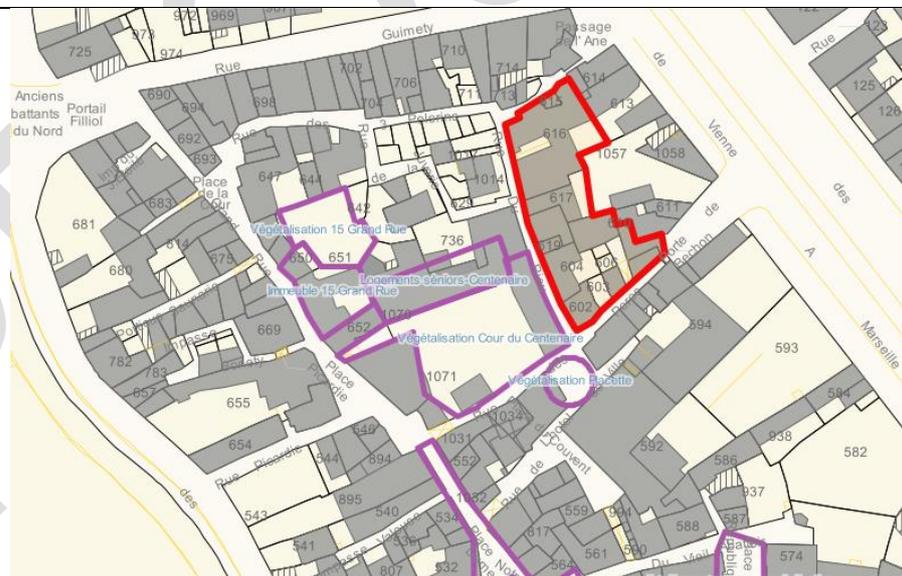
Trois îlots sont concernés par l'étude.

**L'îlot du Portail Neuf à Aubignan**



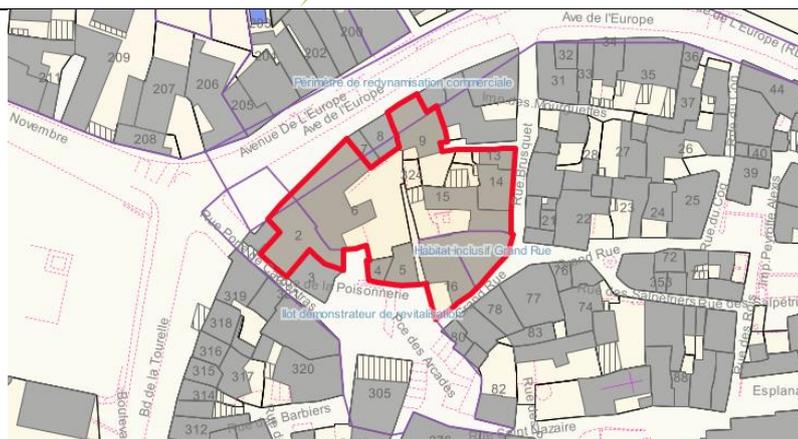
L'îlot se situe dans le cœur historique d'Aubignan, à proximité de la Mairie. Il s'intègre pleinement dans la dynamique des projets lancés par la commune au titre de PVD en étant juxtaposé à l'îlot retenu en tant qu'« îlot démonstrateur de revitalisation » (en violet).  
L'îlot est composé de 5 parcelles avec des bâtiments dégradés et présentant d'importants risques pour la sécurité.  
Les bâtiments appartiennent à des propriétaires privés.

**L'îlot du Rieu à Malaucène**



L'îlot se situe au nord du centre historique de Malaucène. Il jouxte plusieurs opérations d'aménagement et d'habitat, en particulier le 15 Grand Rue portant sur la réhabilitation d'un bâtiment dégradé (production de 9 logements) ainsi que le projet du « Centenaire » (21 logements) qui articule résidence sénior et Maison de Santé.  
L'îlot est composé de 13 parcelles avec des bâtiments présentant des dégradations variables, certains en état d'abandon et des logements potentiellement indignes.  
Les bâtiments appartiennent à des propriétaires privés.

### L'îlot des Arcades à Mazan



L'îlot se situe dans le cœur historique de Mazan, entre l'avenue principale qui fait le tour de ville et la place des Arcades retenu en tant qu'îlot « démonstrateur de revitalisation ».

L'îlot est composé de 11 parcelles avec des bâtiments présentant pour certains une dégradation du bâti importante et des désordres structurels.

Les bâtiments appartiennent à des propriétaires privés



Envoyé en préfecture le 04/04/2024

Reçu en préfecture le 04/04/2024

Publié le



ID : 084-218400729-20240403-DEL2024\_04\_18-DE

## ANNEXE 2 – PLAN DE FINANCEMENT

### Modalités de financement

ETUDE DE FAISABILITE ET DE CALIBRAGE AU TITRE DES DISPOSITIFS DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE, DEGRADE ET VACANT SUR 3 ILOTS PVD					
<i>Coût étude, tranches optionnelles comprises : maximum 200 000€ HT, soit 240 000 € TTC</i>					
	ANAH	Banque des Territoires	Aubignan	Malaucène	Mazan
<b>Tranche ferme : étude de faisabilité</b> Phase 1 : diagnostic de l'ilot Phase 2 : proposition de scénarii	50% du montant HT	25% du montant HT	1/3 du reste à charge de la tranche ferme, montant TTC	1/3 du reste à charge de la tranche ferme, montant TTC	1/3 du reste à charge de la tranche ferme, montant TTC
<b>Tranche optionnelle 1 : dossier éligibilité</b>	50% du montant HT	25% du montant HT	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune
<b>Tranche optionnelle 2 : étude de calibrage</b>	70% du montant TTC	25% du montant HT	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune	Reste à charge tranche optionnelle retenue par la commune
<b>ESTIMATION - à titre indicatif</b>					
<i>Tranche ferme : 130 000 € HT, soit 156 000 € TTC</i>	65 000 €	32 500 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €