

# OPAH de Renouvellement Urbain Petites Villes de Demain (OPAH-RU PVD)

AUBIGNAN - MALAUCÈNE – MAZAN

2024 - 2029

CONVENTION

Convention n°

Du

**monAgglo**  
s'embellit!

La présente convention est établie :

**Entre la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin, ci-après dénommée "La CoVe"** , maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par la Présidente Jacqueline BOUYAC

**l'État**, représenté par M. le Préfet du Département de Vaucluse, M. Thierry SUQUET

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»

**La ville d'Aubignan**, représentée par le Maire, M. Siegfried BIELLE

**La ville de Malaucène**, représentée par le Maire, M. Frédéric TENON

**La ville de Mazan**, représentée par le Maire, M. Louis BONNET

**La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, ci-après dénommée la Région, représentée par le Président du Conseil Régional, M. Renaud MUSELIER

**Le Département de Vaucluse**, ci-après dénommée le Département, représentée par la Présidente du Conseil Départemental, Mme Dominique SANTONI

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 en date du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général,

Vu la délibération n°21-163 en date du 23 avril 2021 du Conseil Régional approuvant le Plan Climat « Gardons une COP d'avance »,

Vu la délibération n°23-0003 en date du 24 mars 2023 du Conseil Régional approuvant le cadre d'intervention « Accompagner l'aménagement durable dans les politiques territoriales de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur »,

Vu la délibération n°23-0632 en date du 26 octobre 2023 du Conseil Régional approuvant l'adoption du Contrat « Nos territoires d'abord » du territoire du Ventoux,

Vu la délibération n°2017-182 en date du 28 avril 2017 du Conseil Départemental approuvant le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2023,

Vu la délibération n°2023-5 en date du 24 mars 2023 du Conseil Départemental approuvant le nouveau Dispositif Départemental en Faveur de l'Habitat,

Vu la délibération n°2021-5 034 en date du 27 mars 2021 du Conseil Municipal de Malaucène adoptant la convention

d'adhésion conjointe avec les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan au programme « Petites Villes de Demain »,

Vu la délibération n°2021-011 en date du 27 mars 2021 du Conseil Municipal de Mazan adoptant la convention d'adhésion conjointe avec les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan au programme « Petites Villes de Demain »,

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

Vu la délibération n°2021-122 en date du 8 avril 2021 du Conseil Municipal d'Aubignan adoptant la convention d'adhésion conjointe avec les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan au programme « Petites Villes de Demain »,

Vu la délibération n°153-22 en date du 12 octobre 2022 du Conseil de Communauté de la CoVe adoptant le 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (2022-2028),

Vu la délibération n°60-23 en date 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 en date 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 délibération n°182-23 en date 18 décembre 2023 du Conseil de Communauté de la CoVe approuvant l'adoption du Contrat « Nos territoires d'abord » du territoire du Ventoux,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Vaucluse (CLAH), en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du \_\_\_\_\_ sur la convention d'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain »,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du \_\_\_\_\_ sur la convention d'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain »,

Vu la délibération n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ du Conseil Régional approuvant la présente convention d'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain » et autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n° \_\_\_\_\_ en date \_\_\_\_\_ du Conseil Régional approuvant la convention de financement relative à l'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain » entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin,

Vu la délibération n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ du Conseil Départemental approuvant la présente convention d'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain » et autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ du Conseil de Communauté de la CoVe approuvant la présente convention d'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain » et autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n° \_\_\_\_\_ en date \_\_\_\_\_ du Conseil de Communauté de la CoVe approuvant la

convention de financement relative à l'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain » entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin,

Vu la délibération n°                    en date du                    du Conseil Municipal d'Aubignan approuvant la présente convention d'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain » et autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°                    en date du                    du Conseil Municipal de Malaucène approuvant la présente convention d'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain » et autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°                    en date du                    du Conseil Municipal de Mazan approuvant la présente convention d'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain » et autorisant la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH de Renouveau Urbain « Petites Villes de Demain » du                    au                    en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Préambule .....	7
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....</b>	<b>13</b>
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	13
1.1. Dénomination de l'opération .....	13
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	13
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.....</b>	<b>14</b>
Article 2 – Enjeux.....	14
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....</b>	<b>15</b>
Article 3 – Volets d'action .....	15
3.1. Volet urbain.....	16
3.2. Volet foncier et renouvellement urbain.....	17
3.3. Volet immobilier .....	19
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	22
3.5. Volet copropriétés en difficulté .....	24
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux .....	28
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	31
3.8 Volet social .....	32
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	33
3.10. Volet économique et développement territorial .....	35
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	35
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	35
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....</b>	<b>37</b>
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	37
5.1. Financements de l'Anah .....	37
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la CoVe.....	38
5.3. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.....	39
5.4. Financements du Département de Vaucluse .....	41
5.5. Financement des études d'îlots - Aubignan, Malaucène et Mazan .....	41
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation .....</b>	<b>42</b>
Article 6 – Conduite de l'opération .....	42
6.1. Pilotage de l'opération .....	42
6.2. Suivi-animation de l'opération .....	45
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	47
<b>Chapitre VI – Communication.....</b>	<b>48</b>
Article 7 - Communication.....	48
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....</b>	<b>49</b>
Article 8 - Durée de la convention .....	49
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	49
Article 10 – Transmission de la convention .....	50
<b>Annexes.....</b>	<b>52</b>
Annexe 1. Périmètre des secteurs renforcés de l'opération .....	53

Annexe 2 – Liste des adresses prioritaires .....	55
Annexe 3. Périmètre des trois îlots urbains en étude de faisabilité (îlot du Portail neuf, îlot du Rieu, îlot des Arcades).....	57
Annexe 4 : périmètres façades .....	59
Annexe 5. Récapitulatif des aides apportées .....	61
Annexe 6. Modalités financières – à titre indicatif, à la signature de la convention .....	62

## Préambule

Située dans le département du Vaucluse, la communauté d'agglomération du Ventoux Comtat Venaissin regroupe 25 communes et accueille 70 298 habitants en 2019. A proximité du massif des Dentelles de Montmirail, du Mont Ventoux et du Mont de Vaucluse, la diversité des paysages du territoire participe au rayonnement touristique de la CoVe. Cette situation favorable est également confortée par une bonne desserte routière, à proximité immédiate de l'axe rhodanien (proximité de l'A7).

La commune de Carpentras est la seule commune urbaine de l'agglomération et regroupe les fonctions de centralité de ce bassin de vie. 8 communes (Sarrians, Aubignan, Mazan, Caromb, Beaumes-de-Venise, Malaucène Bédoin et Saint-Didier) font office de pôles d'équilibre. Enfin, les 17 autres communes de l'agglomération sont plus rurales.

La politique de l'habitat est une thématique dont l'intercommunalité s'est pleinement saisie pour organiser son développement et répondre aux besoins en logement sur son territoire. Elle a mis en œuvre différentes opérations destinées à accompagner et soutenir les travaux d'amélioration de l'habitat privé en prenant en compte les différentes problématiques rencontrées.

Le troisième Programme Local de l'Habitat a été approuvé par délibération du conseil communautaire en 2022 pour une période de 6 ans. Les principes priorités par les élus du territoire se regroupent autour de trois thématiques :

- La reconquête de l'habitat dans les centres-anciens,
- La diversification de l'offre pour favoriser le parcours résidentiel des publics cibles,
- La qualité du logement : durable et performant.

Ces dernières trouvent leur prolongement opérationnel dans les différentes opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), pilotées par la CoVe :

- OPAH-Multi-sites (OPAH-MS) de la CoVe 2013-2015 puis 2019-2022 (prolongée jusqu'en 2024),
- OPAH-Renouvellement Urbain Action Cœur de Ville (OPAH-RU ACV) de Carpentras 2020-2025,
- OPAH-Copropriété Dégradée (OPAH-CD) sur la copropriété " Le Zola" 2020-2022.

La CoVe apporte également sa contribution financière pour les travaux de rénovation de logements des propriétaires bailleurs dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental, depuis 2010.

En complément, la CoVe s'est engagée à travers son Plan Climat Air Energie Territoire et son PLH dans une politique visant à massifier les rénovations plus performantes, accélérer le rythme des économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur son territoire. Elle s'est donc naturellement inscrite aux côtés du Département dans le Service d'Accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) depuis le 1er janvier 2021. L'espace Conseil France Rénov' du territoire est animé par l'Agence Locale de la Transition Energétique (ALTE). Par ailleurs, la CoVe s'est dotée d'un outil innovant et intéressant quant à la connaissance des logements les plus énergivores sur son territoire : l'Atlas de la massification de la rénovation énergétique.

Arrivant en fin d'OPAH-Multi Sites et afin de poursuivre les efforts engagés, la CoVe s'est prononcée favorablement au lancement d'une nouvelle étude pré-opérationnelle visant à évaluer l'opération en cours et étudier l'opportunité de reconduire un dispositif d'amélioration de l'habitat sur son territoire. La mise à jour du diagnostic et le bilan d'évaluation de l'OPAH-Multi Sites menée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis de relever plusieurs enjeux, face aux grands constats de territoire.

## Les chiffres clés du territoire

### **Données générales** (source : AURAV – Observaocluse extract avril 2022, INSEE 2018)

- 69 812 habitants en 2018 dont 59% répartis hors Carpentras (41 014 habitants);
- Une dynamique démographique positive (+0,4% par an entre 2013 et 2018);
- 30 714 ménages en 2018 dont 17 825 répartis hors Carpentras;
- La taille moyenne des ménages en 2018 est de 2,2 personnes par ménage contre 2,3 en 2013;
- 24,1% des habitants âgés de 65 ans et plus dont 7,2% de 80 ans et plus;
- Un niveau de vie médian de 1 643 € par unité de consommation.
- Hors Carpentras, 3 899 ménages éligibles aux aides de l'ANAH, soit 33% des propriétaires occupants (source : diagnostic étude pré-opérationnelle OPAH, INSEE 2019)

### **Données parc de logements** (source : AURAV – Observaocluse extract avril 2022, INSEE 2018)

- 23 980 logements sur le territoire intercommunal hors Carpentras, dont 74% de résidences principales, 18% de résidences secondaires et 8% de logements vacants
- 36% des logements construits avant 1971 sur l'ensemble du territoire hors Carpentras, dont 22% construit avant 1946 (source : diagnostic étude pré-opérationnelle OPAH)
- 57% de propriétaires occupants sur la CoVe, un taux qui varie entre 64% et 69% hors Carpentras
- 7 ménages seniors sur 10 sont propriétaires de leur logement (source : diagnostic PLH 2022-2028)
- 31% de parc locatif privé sur la CoVe, un taux qui varie entre 24% et 26% hors Carpentras
- 12,6% de taux de vacance du parc privé à l'échelle de la CoVe mais seulement 10,9% sur le territoire intercommunal hors Carpentras (données Lovac 2021);
- 2 323 logements considérés comme potentiellement dégradés, sur le territoire intercommunal hors Carpentras (source : diagnostic étude pré-opérationnelle OPAH, MAJIC 2020 –méthode croisement classes cadastrales 6, 7 et 8 et taux pauvreté échelle carreau 400 m<sup>2</sup>)
- Une proportion importante de logements énergivores dans les cœurs de bourgs : 54,1 % dans les cœurs de bourgs (données Atlas rénovation énergétique CoVe, MAJIC 2021)
- 2 000 ménages, hors Carpentras, en situation de précarité énergétique (données Atlas rénovation énergétique CoVe, MAJIC 2021)

## Le territoire et ses enjeux – constats de l'étude

### **Maintenir un développement de l'offre de logement équilibrée sur le territoire**

- Une dynamique démographique positive mais un affaiblissement démographique sur la période récente : une difficulté à maintenir certaines populations résidentes, plus particulièrement les jeunes,
- Des évolutions démographiques inégales sur le territoire intercommunal avec un phénomène de périurbanisation, essentiellement au profit des communes des pôles d'équilibre,
- Une offre d'emploi concentrée sur la ville centre,
- Une disparité qui se retrouve dans les indicateurs de précarité socio-économique. Les ménages aux revenus les plus élevés sont situés sur les communes bénéficiant d'une forte attractivité traduisant une probable pression sur le marché du logement et du foncier et une accession au logement de plus en plus réservée aux ménages les plus aisés dans les secteurs périurbains et villages,
- Une taille des ménages qui diminue avec notamment une augmentation de la part de personnes seules (vieillesse, décohabitation) qui accroît le besoin en nombre de logements,
- Un marché immobilier tendu et valorisé, avec des prix de vente en augmentation qui freinent le parcours résidentiel des ménages locaux,
- Une offre locative peu développée et de qualité médiocre et un parc social en tension,

- Une mobilisation croissante du parc à des fins autres que d'habitations principales (résidence secondaire, location de courte durée touristiques), entraînant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, une raréfaction du marché locatif traditionnel et un accroissement de la tension.

#### **Requalifier les logements vétustes ou dégradés, lutter contre la précarité énergétique et le mal-logement**

- Un parc ancien dégradé et une population précaire comme source de mal logement,
- Un potentiel fort d'amélioration énergétique du parc de logements sur l'ensemble du territoire, qui concerne aussi bien les centres-bourgs que les zones d'habitat pavillonnaires et de nombreux ménages en situation de précarité énergétique,
- Un parc de qualité médiocre avec plus de la moitié du parc de logements classés en catégories cadastrales 6,7 et 8, ce qui démontre un potentiel de rénovation important sur le territoire,
- Des situations d'habitat indigne qui persistent et un repérage à renforcer.

#### **Enrayer le phénomène de la vacance**

- Une vacance qui se stabilise sur la ville centre mais qui s'accroît sur le reste du territoire, avec un potentiel de petits logements à mobiliser en réponse à la tension du marché,
- Des logements vacants pris dans une spirale de dégradation face à des contraintes patrimoniales en centre ancien entraînant des coûts de rénovation importants.

#### **Faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie**

- Les personnes de plus de 65 ans devraient représenter plus de 30% de la population à l'horizon 2030, un fort enjeu d'adaptation des logements sur le territoire (*source : diagnostic PLH 2022-2028*).

#### **Intervenir auprès des copropriétés fragiles et dégradées identifiées**

- Une prédominance de petites copropriétés non organisées dans les centres anciens, qui nécessitent un accompagnement à la mise en place d'un fonctionnement pérenne (organisation, gouvernance, règlement, gestion, plan pluriannuel de travaux...)
- Des copropriétés fragiles qui nécessitent un accompagnement renforcé (redressement, travaux) et encadré (repérage, diagnostic, définition du projet et programme de travaux...) pour garantir la pérennité des réhabilitations.

#### **Coordonner l'action publique et partenariale dans un contexte en évolution**

- Un contexte d'évolution des aides financières et des interlocuteurs, pas toujours bien appréhendée par les élus et les particuliers,
- La mise en place du Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE) /France Rénov,
- Un contexte réglementaire en évolution (loi Climat et résilience qui renforce progressivement l'exigence de performance des logements locatifs en matière énergétique, l'évolution du décret décence...).
- Renforcer la coordination avec les acteurs locaux en particulier dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI),
- Rendre plus efficace la communication interne et accentuer l'inclusion de l'ensemble des communes, nouveaux élus et personnel communal

#### **Renforcer et articuler les dispositifs d'amélioration de l'habitat au programme « Petites Villes de Demain » sur les centres-bourgs de Aubignan, Malaucène et Mazan**

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 selon plusieurs thématiques : habitat,

commerce, espaces publics, services. Les communes de **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.

- 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.

### **Bilan de l'OPAH multi-sites 2019-2022 (prorogée en 2023 et 2024)**

La CoVe a lancé une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur son territoire en janvier 2019. Le dispositif d'OPAH-MS initialement mis en place pour une durée de 3 ans a été prorogé de deux années, jusqu'à janvier 2024. Le périmètre de l'opération couvrait l'ensemble du territoire des communes la première année pour la thématique des travaux d'économie d'énergie et les centres anciens pour les travaux de dégradation. Le dispositif a été recentré aux centres anciens des 24 communes de la CoVe (hors Carpentras) dès la deuxième année.

Le dispositif, qui arrive en fin de phase opérationnelle à l'issue de 5 années d'animation, prévoyait une intervention sur 110 logements dont 71 de propriétaires occupants (PO) et 39 de propriétaires bailleurs (PB) :

- Lutte contre l'habitat indigne : 22 logements en dégradation lourde et 13 logements en petit et

- moyenne dégradation,
- 73 logements en rénovation énergétique,
- 2 logements « loyer intermédiaire » non inscrit dans une thématique

Le bilan de l'opération au 24 janvier 2024 fait état de 92 réalisations soit 84% des objectifs. :

- Pour les Propriétaires occupants, 99% des objectifs atteints (70 logements) dont 20% de propriétaires modestes et 80% de propriétaires très modestes,
- Pour les Propriétaires bailleurs, 56% des objectifs atteints (22 logements).

Pour mémoire, en complément de l'OPAH Multi-Sites, le 5<sup>ème</sup> PIG départemental 2020-2023 a permis de soutenir, sur le territoire de la COVE, 71 propriétaires occupants dans leur projet d'amélioration de l'habitat et la remise sur le marché de 5 logements en location « conventionné social » avec une intervention en dehors des centres anciens.

### **Les principales difficultés et fragilités du dispositif, évoquées lors de l'étude pré-opérationnelle**

L'OPAH-MS aujourd'hui démontre les limites de l'incitatif auprès des propriétaires. Des propriétaires ne se sont pas saisis des outils développés par ce dispositif.

- Les périmètres réduits aux seuls centres bourgs et qui n'ont pas donné lieu à une animation renforcée (immeubles ciblés dans le cadre de projets de requalification),
- Une dégradation du bâti importante, avec des désordres structurels parfois avancés qui entraînent des coûts travaux de travaux importants pour les propriétaires,
- La difficulté des communes à engager les procédures juridiques et techniques de LHI,
- Des difficultés techniques liées aux contraintes patrimoniales en centre-ancien, aboutissant à des prescriptions techniques et architecturales et des surcoûts supplémentaires pour les porteurs de projets,
- Des difficultés à capter un certain nombre de propriétaires dans le dispositif qui, au final, engagent des travaux de façon inadaptée (utilisation de matériaux préfabriqués et/ ou inadaptés en centre historique), hors OPAH sans suivi ni accompagnement technique,
- Un manque d'identification des professionnels qualifiés et labellisés,
- Une organisation complexe des programmes opérationnels par la multiplication des dispositifs nationaux et locaux (Ma Prime Rénov' / OPAH-MS/ PIG/ Diffus) et leurs modalités d'animation,
- Des formes de bâti non adaptées au vieillissement,
- Des formes urbaines peu attractives pour les potentiels investisseurs et des difficultés de stationnement.

Ce bilan a conclu à la nécessité de mettre en place une **stratégie d'intervention à deux échelles**.

### **A l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal (hors Carpentras et hors communes Petites Villes de Demain)**

La déclinaison opérationnelle de cette stratégie consiste en une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale sur 21 communes de la COVE. L'ANAH faisant évoluer sa politique d'intervention en 2024, les dispositifs d'OPAH multisites sont amenés à disparaître et un autre dispositif spécifique à déterminer sera mis en place sur le périmètre des 21 communes.

### **A l'échelle des trois communes Petites Villes de Demain (PVD) Aubignan, Malaucène et Mazan**

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 font donc l'objet d'une convention d'OPAH Renouvellement Urbain permettant d'agir de manière proactive sur la vacance, la dégradation de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne.

La présente convention intitulée OPAH-RU PVD définit les modalités retenues par les différents partenaires pour mener à bien un programme d'actions dans les communes d'**Aubignan, Malaucène et Mazan**.

**À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :**

## Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin, l'Etat, l'Anah, la Région Provence Alpes Côte d'Azur, le Département de Vaucluse, les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan décident de réaliser l'opération nommée « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain Petites Villes de Demain » (OPAH-RU PVD). Cette dénomination pourra être changée dans le cadre de la communication auprès du grand public.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'opération porte sur les 3 communes d'Aubignan, Malaucène, Mazan. L'Atlas de la massification de la rénovation énergétique de la CoVe ainsi que l'étude pré-opérationnelle ont permis d'identifier des besoins de rénovation de logements énergivores et de distinguer des gisements plus importants de logements vacants, de logements potentiellement indignes ou de petites copropriétés présentant des signes de fragilité.

L'intervention se situe à 3 niveaux distincts.

#### **1/ Une intervention sur le périmètre intégral des 3 communes portant sur les thématiques rénovation énergétique et adaptation des logements**

##### **2/ Un secteur renforcé sur les centres-bourgs :**

Il est constitué des centres anciens sur lesquels une concentration de problématiques est apparue au cours de l'étude : vacance, dégradation, présence de petites copropriétés peu ou pas constituées, suspicion d'habitat indigne.

Il regroupe des interventions sur la lutte contre l'habitat indigne et la vacance, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements et les copropriétés. Les copropriétés en dehors du centre-bourg ne sont pas éligibles au dispositif d'OPAH. Le périmètre renforcé est défini en **annexe 1**.

Sur ce secteur, une liste de rues prioritaires présentant une concentration de bâtiments dégradés (logements et copropriétés) sur laquelle est demandée une animation proactive est définie en **annexe 2**.

L'intervention sur ce bâti prioritaire s'articule à la dynamique de revitalisation des centres-anciens lancée par chaque commune.

##### **3/ Un secteur d'étude sur 3 îlots urbains (1 par commune) :**

Trois îlots d'habitat ancien confrontés à des problèmes de dévitalisation ont été fléchés pour des projets de renouvellement urbain. Les parcelles concernées sont présentées en **annexe 3** de la présente convention. Il est prévu que les études d'îlots (faisabilité et calibrage) soient lancées au début de l'OPAH-RU PVD. L'enjeu est d'analyser le potentiel de réaménagement et de rénovation d'un groupe d'immeubles présentant une dégradation et une vacance importantes.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

Les trois communes « Petites Villes de Demain » jouent un rôle de proximité dans leur « micro-bassin de vie » environnant. Malgré son potentiel, le parc de logements des centres anciens des communes présente des désordres et des dysfonctionnements et nécessite des réponses adaptées :

- Le vieillissement ou la dangerosité du parc, des désordres structurels parfois importants provoqués par un manque d'entretien en continu, des travaux réalisés sans attention, des divisions et aménagements effectués sans respect des règles d'habitabilité, les phénomènes de vacance ou encore des interventions en méconnaissance des caractéristiques des techniques du bâti ancien.
- La présence d'insalubrité, d'habitat indigne et de risques pour la santé et la sécurité. L'analyse des logements dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a relevé des problèmes de sécurité, de risques de chute, d'humidité et de moisissures, de défauts de ventilation, de dégradation importante des menuiseries, d'équipements techniques et réseaux non conformes, de déficit d'éclairage naturel...
- Une forte concentration de logements construits avant 1975 ne répondant pas aux exigences minimales de performance énergétique introduites dans la définition de logement décent. Les cœurs de bourgs concentrent de nombreux logements énergivores et compte un nombre plus important de ménages en situation de précarité énergétique. Des besoins d'amélioration thermique des logements aussi bien pour les propriétaires occupants que dans le parc locatif.
- Des petites copropriétés souvent peu ou pas organisées, avec des problèmes de gestion, renforçant la difficulté à engager des travaux.

De manière complémentaire, les communes souhaitent accueillir durablement par une offre de logements adaptée et attractive les publics suivants :

- Les habitants actuels. Les besoins des ménages vivant aujourd'hui dans les centres anciens sont à prendre en compte en termes d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie, d'offres adaptées aux familles monoparentales souhaitant rester en centre-ville, des ménages familiaux, des travailleurs.
- Les jeunes ménages et les salariés qui souhaitent demeurer ou s'installer sur le territoire.
- Les seniors en offrant un cadre de vie renouvelé et des logements adaptés.

En réponse à ces besoins, l'OPAH-RU PVD est un des outils de mise en œuvre du projet global de revitalisation des communes, tel qu'exposé dans la convention cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Construite dans une grande transversalité et autour de 5 axes stratégiques, l'ORT vise à inscrire l'intervention sur l'habitat en centre ancien dans une stratégie plus large. L'axe 1 de l'ORT reprend l'objectif d'amélioration de l'habitat dans les secteurs urbains dégradés identifiés comme prioritaires.

L'OPAH-RU PVD vient conforter les enjeux et plans d'actions inscrits dans l'ORT. Elle s'inscrit dans une logique d'intervention publique renforcée, suivant les axes ci-après :

- Un dispositif incitatif d'accompagnement et d'aides renforcés pour les propriétaires occupants et bailleurs avec une incitation au conventionnement pour la création de logements à loyers modérés.
- Des interventions ciblées avec des actions pro-actives, en faveur du repérage et de la sensibilisation des propriétaires occupants et investisseurs, pour parvenir à la rénovation des bâtiments.
- Une action plus coercitive par la mise en œuvre de procédures de type mise en sécurité, insalubrité à l'encontre de logements et immeubles ciblés.
- La mobilisation des outils de renouvellement urbain et coercitifs en fonction des conclusions des

études de faisabilité et calibrage sur les îlots.

**Compte-tenu des dysfonctionnements, des disparités ou des difficultés observées sur le parc privé ancien,** les enjeux sur les trois communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan se déclinent de la manière suivante :

- Résorber les phénomènes de vacance et rénover l'habitat dégradé (logements vacants ou occupés);
- Renforcer les moyens en faveur de la Lutte contre l'habitat indigne et le réinvestissement des îlots dégradés, améliorer le repérage et le traitement de l'habitat indigne,
- Lutter contre la précarité énergétique et favoriser l'amélioration thermique des logements des propriétaires occupants ainsi que dans le parc locatif,
- Accompagner la dynamique de revitalisation des centres villes de Mazan, Malaucène et Aubignan en engageant des interventions fortes (procédures / arrêtés, acquisitions...), complémentaires au cadre incitatif (aides financières),
- Prévenir les risques de dégradation des copropriétés non constituées et favoriser la rénovation des copropriétés dégradées ; améliorer la fonction résidentielle des immeubles, accompagner la mise en place d'un fonctionnement pérenne (syndic, gestion, documents...) ; contribuer à l'accompagnement et à l'amélioration des copropriétés en difficulté ou fragiles en centre-ancien,
- Articuler le dispositif d'OPAH-RU PVD avec les projets d'aménagement urbains des communes, conforter l'attractivité des centres anciens ;
- D'une manière transversale, contribuer à l'entretien et à la valorisation du patrimoine architectural et aux savoir-faire locaux, en encourageant les bonnes pratiques et en accompagnant leur prise en compte dans les projets de réhabilitation et le traitement des façades.

Les outils incitatifs classiques - aides aux travaux auprès des propriétaires et des copropriétaires - et le fonctionnement du marché immobilier local ne permettent pas de résoudre, à eux seuls, les dysfonctionnements observés sur le parc privé. Aussi, cette OPAH-RU PVD intègre la mobilisation d'outils coercitifs et de renouvellement urbain afin de parvenir à la rénovation des immeubles prioritaires et des îlots ciblés en grande dégradation.

En cas d'absence de volonté de faire des propriétaires et selon les conclusions des études d'îlots, la nécessité de recomposition urbaine et / ou de maîtrise du foncier, des outils coercitifs et de renouvellement urbain pourront être utilisés comme nouveaux leviers, pour permettre de traiter les biens et secteurs les plus dégradés, sur lesquels l'OPAH en cours, en l'absence de volet renouvellement urbain et foncier, n'a pas permis d'agir.

## **Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.**

### **Article 3 – Volets d'action**

Afin de répondre au mieux aux objectifs affichés de l'OPAH-RU PVD, la CoVe s'engage à mettre en place les actions suivantes, présentées ici par volets thématiques d'intervention.

Il est possible de distinguer trois catégories parmi ces dix volets d'actions :

- Les volets dédiés à l'accompagnement incitatif des propriétaires privés (volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique, volet autonomie, volet patrimonial et environnemental),
- Les volets dédiés à l'accompagnement renforcé voire coercitif (volet immobilier, volet copropriété en difficulté, volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, volet foncier et renouvellement urbain),

- Les volets transversaux (volet urbain, volet social et volet économique et développement territorial)

### **3.1. Volet urbain**

#### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH-RU PVD sur le territoire de la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin s'inscrit dans le cadre d'un projet de territoire sur la thématique habitat du programme Petites Villes de Demain dont les communes de Mazan, Malaucène et Aubignan sont lauréates. Avec cette Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), l'intercommunalité coordonne et les communes mettent en œuvre un programme d'actions visant à poursuivre le développement de son territoire.

Le volet urbain de l'OPAH-RU PVD est porté, au sein de la CoVe et dans chacune des 3 communes Petites Villes de Demain, par le programme d'actions déployé dans le cadre de l'ORT, construit autour de 5 axes prioritaires.

Axe 1 « Habitat », habiter en centre ancien, le défi de la réhabilitation avec la volonté d'agir sur la lutte contre la vacance, l'obsolescence et la dégradation des logements, la rénovation énergétique, la création d'une offre nouvelle en particulier en logements sociaux et conventionnés, les copropriétés fragiles.

Axe 2 « Mobilités », se déplacer entre centralité et périphéries des petites villes. Des actions sont développées en faveur du développement d'une mobilité alternative à la voiture avec le schéma vélo intercommunal, de l'amélioration de l'accès au centre-bourg depuis les poches de stationnement existantes, de la sécurisation de la marche et les modes actifs en centre bourg ou encore d'une meilleure utilisation des zones de stationnement existant.

Axe 3 « Aménagement urbain », centres anciens, espaces nouveaux : petites villes démonstratrices d'urbanisme circulaire. Les centres sont caractérisés par une forme urbaine médiévale, avec historiquement des murs d'enceinte qui enserraient des maisons pressées les unes contre les autres. Ils comptent divers secteurs denses en fonction des extensions successives. La volonté est d'intervenir notamment sur la réhabilitation d'un secteur clé (îlot démonstrateur) sur chacune des communes et avoir une approche transversale.

Axe 4 « Développement économique » : impulser et dynamiser une attractivité économique et commerciale renouvelée.

Axe 5 « Transition écologique » : ressources locales, projets durables. Les actions s'inscrivent dans l'objectif global du PCAET de décarbonisation et de réduction des impacts liés au changement climatiques.

Ces grands axes confortent la volonté de redynamiser les centres bourgs et renforcer leur attractivité. Ils s'articulent avec les objectifs de l'OPAH-RU PVD.

#### **3.1.2 Objectifs**

Dans ce contexte, l'OPAH-RU PVD participe :

- En premier lieu, au maintien d'un centre-ville habité en intervenant directement sur la requalification des immeubles d'habitation, la diversification de l'offre de logements,
- Au traitement du stationnement par l'utilisation des poches de stationnement existantes sur les 3

- communes et des opérations logements connectés à un stationnement prioritaire,
- A l'accompagnement des projets sur les espaces publics « îlots démonstrateurs », avec une action coordonnée sur les îlots urbains étudiés dans le cadre de la présente convention d'OPAH-RU PVD,
- Au maintien des commerces de proximité en centre ancien et à la redynamisation de l'offre commerciale et artisanale,
- Au croisement des enjeux de lutte contre les ICU, de rénovation urbaine et de réhabilitation de l'habitat pour maintenir une « qualité d'habiter » dans les espaces les plus propices à la chaleur urbaine.

Les bilans permettant d'évaluer ce volet seront transmis à l'opérateur par la cheffe de projet en charge de la mise en œuvre de l'ORT au moment du processus d'évaluation obligatoire de l'ORT, effectué annuellement.

### **Indicateurs de suivi du volet urbain**

- Nombre de PC ou DP autorisés sur des immeubles issus de l'opération, nombre de chantiers en cours et établissement d'une cartographie permettant de faire le lien avec les projets urbains,
- Rendu des études relatives aux 3 îlots démonstrateurs de revitalisation
- Etat et mise en place d'une politique de stationnement dédiée aux résidents des centres anciens
- Mesure de la chaleur urbaine post-aménagement des îlots démonstrateurs de revitalisation
- Nombre de commerces réhabilités

Si le premier indicateur concerne directement l'OPAH-RU PVD, les autres indicateurs seront renseignés dans le cadre du suivi de la convention ORT.

## **3.2. Volet foncier et renouvellement urbain**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

Le volet foncier est défini en lien avec le projet urbain de chaque commune. Dans le cadre de la revitalisation des Petites Villes de Demain, l'OPAH-RU PVD consistera à accompagner les opérations de restructuration urbaine à l'échelle d'îlots ou à l'échelle plus restreinte des immeubles.

Les cibles

- Les bâtiments en cours d'acquisition,
- Les logements structurellement vacants, dégradés ou vacants situés sur les 3 îlots identifiés,
- Les immeubles à la vente situés à proximité des îlots à enjeux.

### **3.2.2 Objectifs**

L'OPAH-RU PVD doit poursuivre et renforcer les actions suivantes.

La sensibilisation des acteurs privés à travers **un suivi régulier des Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA)**

- Une veille sur les ventes au sein des périmètres RU renforcés pour vérifier les transactions immobilières. Le suivi des DIA sera assuré par chaque commune qui interpellera et transmettra à l'opérateur la liste des acquéreurs.
- L'information systématique par l'opérateur de chaque nouveau propriétaire de l'existence et des modalités d'intervention de l'OPAH-RU PVD.
- La visite par l'opérateur des biens s'ils font partie de la liste des logements identifiés comme potentiellement dégradés ou s'ils ont fait l'objet d'une procédure de non-conformité au règlement sanitaire départemental ou de dégradations ponctuelles.

### **L'acquisition potentielle de biens :**

- Les communes pourront exercer leur droit de préemption urbain (DPU), notamment sur les immeubles repérés comme dégradés ou sur lesquels il y a de la suspicion de logements insalubres.
- Les communes pourront mobiliser d'autres leviers, notamment les biens sans maître dont les délais d'acquisition sont réduits à 10 ans au sein du périmètre ORT.

**Une intervention ciblée sur 3 îlots prioritaires.** Le repérage de terrain dans le cadre de l'étude et les rencontres avec les élus ont mis en évidence des poches d'immeubles dégradés disposant d'un potentiel de requalification et à fort enjeu urbain. Trois îlots prioritaires ont ainsi été identifiés sur chaque centre bourg pour des opérations de recyclage foncier et immobilier, afin de renouveler l'offre de logements disponibles sur les trois centres villes :

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

Des études préalables d'îlot (faisabilité et calibrage) seront conduites pour préciser les modalités d'intervention à retenir et les moyens nécessaires pour le traitement de ces secteurs. Cette première phase permettra de sensibiliser les propriétaires aux leviers incitatifs de réhabilitation et, s'ils restent sans effet, d'entamer des actions coercitives.

Cette étape est indispensable pour étudier l'éligibilité des îlots vers les autres financements de l'ANAH (RHI, THIRORI, ORI...). Le taux de financement dépendra des procédures qui visent les immeubles et de leur vocation à être démolis (ou restructurés lourdement) ou réhabilités.

Les communes devront placer les immeubles sous procédures lutte contre l'habitat indigne (LHI) en fonction des dysfonctionnements constatés.

En fin d'études d'îlots (faisabilité et calibrage), les communes seront amenées à se positionner sur les solutions opérationnelles proposées et en fonction des aides envisageables.

Pour mener ce volet d'intervention, les communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan s'engagent à cofinancer les études d'îlots (faisabilité et calibrage) dans les deux premières années de l'OPAH-RU PVD. La CoVe assure le portage des études qui seront pilotées avec chaque commune.

En complément des financements apportés par l'Anah, la Banque des Territoires ainsi que la Région sont susceptibles de soutenir financièrement les études d'îlots (faisabilité et calibrage).

L'opérateur de l'OPAH sera associé au suivi des études d'îlots et, en fonction de la stratégie d'intervention préconisée, sera mobilisé sur le suivi et l'accompagnement des propriétaires qui pourraient bénéficier des aides de l'OPAH. L'enjeu est d'avoir une intervention cohérente globale sur l'ensemble du périmètre en mobilisant les différents leviers opérationnels.

La liste et cartographie des trois îlots prioritaires est annexée à la présente convention (annexe 3).

### **Indicateurs de suivi foncier**

- Nombre d'immeubles suivis par nature juridique (monopropriété, copropriété), composition, statut d'occupation (PB/PO, vacant), usages (logements, commerces), état du bâti,
- Tableau de suivi des DIA, des visites et actions menées,
- Fiche synthétique des études des îlots avec une présentation des scénarios proposés (volet technique

et opérationnel, bilan financier, cartographie), issues des opérations.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Les centres anciens des Petites Villes de Demain sont en partie composés de logements en mauvais état, souvent vacants ou qui appartiennent à des propriétaires avec des revenus modestes. Phénomène moins identifié jusqu'à présent, les communes sont également confrontées au développement du nombre de logements dédiés à la location de courte durée à des fins touristiques et à une part de résidences secondaires dans le parc de logements en centre-ancien conséquente en particulier à Malaucène (31%). Cette tendance entraîne un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, une raréfaction du marché locatif traditionnel et un accroissement de la tension. Cette situation est préjudiciable pour les ménages locaux, notamment les jeunes qui sont contraints de s'éloigner pour trouver un logement abordable.

Par ailleurs, le profil modeste des habitants et des nouveaux arrivants (principalement des locataires), la part des ménages locataires privés plus importante dans les centres, ainsi qu'une offre locative de mauvaise qualité dans des logements anciens incitent à proposer un rééquilibrage des statuts d'occupation et en faveur d'une offre locative sociale qualitative.

Les cibles :

- Le parc des propriétaires occupants : permettre aux propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes d'effectuer des travaux d'économie d'énergie ou d'amélioration de leur logement dégradé. Encourager par des primes le retour des propriétaires occupants dans les centres sous condition de ressources des ménages.
- Le parc locatif : produire une nouvelle offre en mobilisant le parc vacant ou améliorer les conditions d'habitabilité des locataires, sous réserve d'un loyer maîtrisé et d'un conventionnement.

**La vacance constitue une cible privilégiée de l'intervention** dans le cadre de l'OPAH-RU PVD. Le volet lutte contre la vacance est intimement associé au volet Lutte contre l'habitat indigne. La CoVe est particulièrement impliquée sur cette problématique et fait partie des territoires lauréats du dispositif Zéro Logement Vacant depuis 2021.

Parmi les 2 862 logements vacants identifiés (hors Carpentras) par le fichier LOVAC 2021, 1 526 logements sont vacants depuis plus de 2 ans. A l'échelle de la CoVe, la vacance des logements dans les centres anciens est un phénomène qui s'est stabilisé mais avec des réalités disparates. Un léger recul apparaît sur la ville centre en lien avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat (PNRQAD, OPAH, Action Cœur de Ville...) mis en œuvre ces dernières années. La vacance structurelle (vacance de plus de 2 ans) reste toutefois un phénomène important et laisse transparaître de réels besoins de rénovation sur les centres anciens d'Aubignan (33 logements sur 8% de logements vacants), Malaucène (76 logements sur 14,9% de logements vacants), et Mazan (56 logements sur 10,3% de logements vacants).

L'OPAH-RU PVD cible entre autres une liste d'immeubles prioritaires repérés vacants et en mauvais état avec un potentiel résidentiel ou un intérêt architectural et urbain (annexe 2 : liste des rues). Les logements repérés bénéficieront d'une **animation proactive**. Pour impulser une dynamique de rénovation et aller vers les noyaux durs de réhabilitation, une quarantaine d'adresses prioritaires, en lien avec des situations de forte dégradation et/ou de blocage (foncier ou contact non abouti), d'habitat indigne et/ou de vacance ont été retenues pour faire l'objet d'un accompagnement proactif. Ces adresses prioritaires ont été repérées par le

croisement des fichiers fonciers, des relevés de terrains et les entretiens avec les maires des trois communes.

- 9 adresses dont 2 copropriétés à Aubignan,
- 16 adresses dont 3 copropriétés à Malaucène,
- 14 adresses dont 2 copropriétés à Mazan.

Sur les immeubles prioritaires, l'opérateur de l'OPAH-RU PVD ainsi que ses partenaires devront réaliser un suivi resserré incluant :

- La réalisation d'un diagnostic multicritères (technique, social, financier, juridique) des logements au cours des deux premières années de l'opération,
- La définition et la validation en comité technique d'une stratégie d'intervention et d'un plan d'action adapté à chaque adresse, comprenant des actions incitatives et coercitives,
- Le pilotage et la mise en œuvre du plan d'action, en coordination avec l'ensemble des partenaires concernés (mairies, ARS, services sociaux, CAF, TGI, etc.).

L'enjeu, sur ces immeubles, est de mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs existants pour favoriser leur réhabilitation et le cas échéant leur sortie de vacance d'ici à la fin de l'opération. Des actions d'accompagnement spécifiques devront être déployées également à l'égard des ménages en situation d'habitat indigne pour protéger leur santé et leur sécurité et permettre l'amélioration de leurs conditions de logement. Ces actions comprennent à minima l'information des ménages sur les risques existants dans leurs logements et les précautions à prendre, et peuvent aller jusqu'à la réalisation de missions d'assistance sanitaire et sociale en vue d'un hébergement temporaire ou d'un relogement définitif.

La liste des immeubles prioritaires pourra évoluer au cours de l'OPAH-RU PVD, suivant les repérages réalisés, la complexité des situations et l'avancement des projets sur validation du comité de pilotage (sans avenant à la convention d'OPAH). La liste sera complétée par un suivi des immeubles repérés via « zéro logement vacant ».

Une liste d'immeubles en veille sera également transmise à l'opérateur. Elle fera l'objet d'une relance annuelle pour rappeler l'opportunité des aides financières de l'OPAH-RU PVD et inciter les propriétaires à faire des travaux ou à vendre.

L'équipe de suivi-animation s'inscrit dans une démarche active de mobilisation des propriétaires.

### **3.3.2 Objectifs**

Le volet immobilier de l'OPAH-RU PVD a pour objectif d'améliorer durablement le parc de logements privés, de produire une offre locative permanente en résidence principale de qualité à loyer maîtrisé en adéquation avec les demandes spécifiques des populations, en particulier pour les seniors et les jeunes.

La remise sur le marché des logements inoccupés permettra de participer à la redynamisation du territoire. L'OPAH-RU PVD a pour objectif de permettre aux communes de disposer d'un outil en faveur du réinvestissement des biens vacants. L'objectif de cette action est de :

- Retrouver de l'attractivité résidentielle en produisant une offre nouvelle de qualité à destination des accédants à la propriété ou de ménages locatifs,
- Rendre les périmètres renforcés de l'OPAH-RU PVD suffisamment attractifs pour des investisseurs, notamment afin d'atténuer les surcoûts de travaux des immeubles les plus dégradés,
- Renforcer l'accompagnement des propriétaires bailleurs afin de produire une offre de logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés.

#### **Des aides ciblant la rénovation des logements vacants et dégradés**

Dans le but de favoriser la sortie de vacance et la création d'une nouvelle offre de logements, la CoVe et ses partenaires ont reconduit la mise en place d'aides conséquentes pour la réalisation de travaux lourds, sur les immeubles vacants, à destination des propriétaires occupants et bailleurs.

Les mesures principales :

- Subventions pour les propriétaires bailleurs selon le type de conventionnement (Loc'2 ou Loc'3) et selon l'état de dégradation et de performance énergétique des logements locatifs.
- Subventions pour les propriétaires occupants, selon le revenu fiscal de référence et selon l'état de dégradation et de performance énergétique du logement.
- Primes « sortie de vacance » pour les propriétaires bailleurs ou pour les logements sortis de la vacance situés en zone rurale.
- Subventions en RHI/THIRORI dans le cadre d'éventuelles opérations de résorption de l'habitat insalubre,
- Fiscalité incitative,
- Mobilisation des financements VIR (Vente d'Immeubles à Rénover) et DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière).

Les mesures d'accompagnement

- Mission d'information, de communication, de prospections spécifiques auprès des propriétaires de logements vacants ou dégradés
- Accompagnement des propriétaires dans le montage des dossiers

### **Faire venir des ménages accédants dans les centres anciens**

Au regard de la tension du marché et des difficultés des ménages locaux et en particulier les jeunes actifs de se loger, la CoVe prévoit également un régime d'aide visant à aider spécifiquement les potentiels accédants à la propriété, notamment les jeunes actifs, venant s'installer dans les centres bourgs : aides à la réhabilitation travaux lourds et à la rénovation énergétique accessibles aux propriétaires éligibles aux aides de l'Anah. La Région viendra également abonder cette prime si le propriétaire répond aux critères d'éligibilité du PTZ et a contracté un prêt bancaire.

Il est rappelé également que le cadre opérationnel de l'OPAH-RU autorise les ménages ayant bénéficié d'un PTZ dans les 5 dernières années à recourir aux subventions de l'Anah, et dans la limite des plafonds de ressources de ces ménages.

### **Indicateurs de suivi du volet immobilier**

- Sur les actions d'information, de communication et d'accompagnement : nombre de permanences, nombre de personnes reçues, nombre de logements visités, nombre d'animations (réunions d'information, articles presse...)
- Sur le volet quantitatif du suivi-animation : nombre de dossiers déposés / par thématique / par statut (PO ou PB), nombre de logements travaux terminés
- Sur le volet qualitatif : analyser la mobilisation des propriétaires (visites versus dépôt de dossier, attrait pour l'OPAH...), préciser l'impact des actions d'animation, évaluer l'intérêt du dispositif
- Sur le suivi des immeubles prioritaires / actions proactives : nombre de propriétaires contactés, nombre de propriétaires rencontrés, nombre de dossiers déposés, types et nombres d'actions d'accompagnement engagés auprès des propriétaires
- Outil cartographique de suivi des dossiers : logement visité sans suite, logement visité en cours d'étude, dossier déposé (thématique, statut), dossier soldé (thématique, statut)
- Nombre de logements conventionnés produits dans le cadre de l'opération, Loc'1, Loc'2, Loc'3
- Nombre d'aides à l'accession-amélioration mobilisées
- Nombre de logements vacants visités, dossiers déposés et remis sur le marché

### 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé est une priorité de l'OPAH-RU PVD. L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des problématiques d'habitat indigne sur le territoire. A l'échelle de l'intercommunalité (hors Carpentras), 2 323 logements peuvent être considérés comme potentiellement dégradés (croisement de données statistiques et du fichier PPPI: parc privé potentiellement indigne). Des situations de dégradations importantes qui ont été confirmées lors du repérage de terrain, notamment sur les communes de Mazan, Malaucène et Aubignan. Sur les 399 parcelles relevées sur ces communes, 122 parcelles ont été qualifiées de dégradées et 15 en état de ruine :

- Aubignan : 34 parcelles très dégradées sur 103 relevées
- Mazan : 47 parcelles très dégradées sur 137 relevées,
- Malaucène : 56 parcelles très dégradées sur 159 relevées.

156 présomptions d'habitat indigne ont également été relevées sur les périmètres renforcés :

- Aubignan : 22 présomptions de péril et 31 présomptions de LHI
- Malaucène : 24 présomptions de péril et 27 présomptions de LHI
- Mazan : 28 présomptions de péril et 24 présomptions de LHI

Le traitement de l'habitat indigne est au cœur de l'intervention menée dans le cadre de l'OPAH-RU PVD. Jusqu'alors peu développé, un besoin d'animation au niveau local est nécessaire pour faire émerger les situations jusqu'au traitement. Cette action est à renforcer sur les communes de Mazan, Malaucène et Aubignan au regard de l'objectif d'attractivité recherché dans les bourgs centres dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain ».

Avec l'OPAH-RU PVD, les communes et la CoVe, ainsi que l'ensemble des cofinanceurs, s'engagent dans une politique active et volontariste sur le parc privé des centres-anciens à lutter contre l'habitat indigne.

#### 3.4.2 Objectifs

Différents **modes opératoires** ont été définis pour assurer cette mission.

- Un travail de repérage à consolider à partir de la quarantaine d'adresses déjà identifiées comme nécessitant une action proactive et par le biais de différents leviers : visites de terrain, suivi des DIA, signalements...
- Des actions de sensibilisation et d'accompagnement à travers le déploiement du volet incitatif (subvention, accompagnement, défiscalisation...) de l'OPAH-RU PVD et la mise en œuvre de procédures publiques coercitives. Le traitement de l'habitat indigne nécessite dans certains cas de mener des actions volontaristes envers les propriétaires défaillants, bloquants ou passifs. Le volet coercitif mobilise les pouvoirs de police du Maire et du Préfet. Des travaux d'office pourront être envisagés en dernier recours si les actions coercitives ne portent pas leur fruit. Le dispositif d'opération de restauration immobilière (ORI) pourra être également mobilisé. Et enfin, le volet curatif, qui intègre les procédures de résorption de l'habitat indigne (RHI) en fonction des opérations et des études réalisées sera aussi étudié.
- L'animation du réseau des partenaires pour le repérage des situations : l'opérateur devra mener des actions de sensibilisation pour et avec les partenaires : élus, directeurs généraux et services,

travailleurs sociaux, CAF, MSA, ARS, ADIL, EDeS, CCAS et tout autre acteur pouvant être concerné par cette thématique.

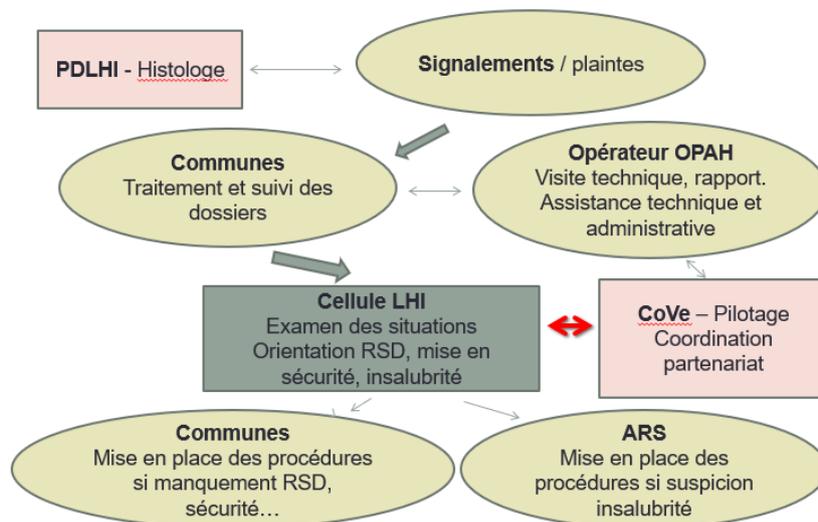
### Coordonner les actions et les partenaires à travers la mise en place d'une cellule LHI

Une cellule "Lutte contre l'habitat indigne" sera créée. Elle est en charge du suivi opérationnel des dossiers concernant le péril, l'insalubrité, le risque au plomb et le non-respect du Règlement Sanitaire Départemental (cf détail et rôle chapitre V, article 7). Elle est en lien direct avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et son plan d'actions.

Les trois communes concernées désigneront un référent communal affecté au traitement de l'habitat indigne (interlocuteur de l'opérateur, visites, mise en œuvre et suivi des procédures, participation aux cellules LHI...). Des formations seront proposées aux référents via le PDLHI, en coordination avec la CoVe. La mise en place récente d'Histologe, plateforme d'enregistrement et de signalement des logements non décents, nécessite de se rapprocher du PDLHI afin d'accompagner les communes dans l'appropriation de ce nouvel outil et voir comment mieux échanger sur le suivi des signalements.

Les situations présumées d'habitat indigne repérées à l'occasion des diagnostics d'immeubles ou des visites de terrain seront partagées avec les mairies. En cas d'échec au traitement amiable de ces situations avec les propriétaires des logements concernés, elles pourront faire l'objet d'échanges spécifiques au cours de réunions de cette cellule LHI. L'objectif est de définir la stratégie adaptée aux ménages, de proposer les moyens et outils pour résorber la problématique, tant sur l'aspect travaux que dans le besoin d'accompagnement.

### Cadre d'intervention LHI – secteurs renforcés



### Accompagner les propriétaires, gestionnaires et syndics

L'opérateur en charge du suivi-animation aura pour mission de :

- Cibler en priorité les propriétaires des logements repérés dans les centres-anciens et d'entrer en contact avec eux,
- Centraliser les signalements,
- Réaliser les visites techniques des logements suite à un signalement. Il viendra en appui technique du service de la mairie en charge du suivi de la procédure. Les visites seront réalisées conjointement par la commune et l'opérateur.
- Diagnostiquer les logements, estimer le coût des travaux, établir un rapport détaillé conformément

- aux attentes de l'ANAH et de l'ARS,
- Informer les propriétaires, gestionnaires et syndic des conséquences pour la sécurité et la santé des habitants, et sur leurs droits et responsabilités pénales,
- Assure une assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières : aide à l'établissement du programme de travaux, réalisation des diagnostics nécessaires, recherche de financements adaptés, constitution et suivi des dossiers de demande de subventions.
- Faire remonter les cas d'indécence à la CAF

### **Accompagner les ménages**

L'opérateur devra apporter un accompagnement renforcé à tout propriétaire et tout ménage concerné par un logement et/ou un immeuble dégradé. Ainsi, les immeubles prioritaires ciblés pourront faire l'objet le cas échéant des accompagnements suivants :

- Information des ménages et des propriétaires sur les risques, les droits et devoirs,
- Mise en place d'un partenariat actif avec les acteurs sanitaires et sociaux des communes (services sociaux et pôle solidarité, services sociaux du département, CAF, MSA...),
- Evaluation sanitaire et sociale, orientation si nécessaire vers des travailleurs sociaux,
- Réalisation d'un diagnostic technique et socio-économique qui sera ensuite transmis aux personnes concernées (propriétaire du bien, locataire, CAF, maire de la commune, travailleurs sociaux, autres si nécessaire),
- Accompagnement et information du ménage sur les démarches juridiques à engager lorsqu'elles sont nécessaires ; orientation vers l'ADIL,
- Travail de médiation entre le propriétaire et l'occupant, lorsque nécessaire,
- Accompagnement, si besoin au relogement temporaire ou définitif du ménage.

### **Informers et sensibiliser les élus**

L'opérateur devra informer et sensibiliser les élus au dispositif de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé afin qu'ils soient intégrés au réseau de signalement et parties prenantes dans la résolution des situations. L'opérateur sera chargé de l'appui des élus dans la mobilisation de leurs pouvoirs de police en matière de LHI (suivi des procédures, transmission de modèles, conseils réglementaires, ...).

### **Indicateurs de suivi du volet habitat indigne**

- Nombre de suivi de dossiers en cellule LHI
- Nombre de signalements pour suspicion d'infraction au RSD/d'insalubrité / mise en sécurité
- Nombre de diagnostics de logements réalisés (visite technique / rapport de l'opérateur avant transmission aux services compétents)
- Tableau de bord sur l'avancement des procédures publiques (péril, RSD, insalubrité, ORI...) et cartographies liées
- Nombre de procédures judiciaires engagées
- Nombre de travaux réalisés via les aides de l'OPAH
- Progression : nombre de signalements / nombre de dossiers suivis / nombre de situations résolues chaque année sur la durée du dispositif

## **3.5. Volet copropriétés en difficulté**

### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

Sur les Petites Villes de Demain, la démarche d'accompagnement des copropriétés et copropriétaires est

nouvelle pour la collectivité.

204 copropriétés sont enregistrées sur la CoVe hors Carpentras et constituent un volume de 1 919 logements dont 159 non renseignées au sein du registre national (78%). Les 3 « Petites Villes de Demain » comptabilisent 78 copropriétés dont 59 (76%) ont moins de 10 lots (logements) (*source : diagnostic étude pré-opérationnelle OPAH*).

Si les copropriétés sont minoritaires parmi les parcelles d'habitat privé du périmètre de l'OPAH-RU PVD, elles se caractérisent fréquemment par une absence ou une faiblesse d'organisation juridique et un besoin d'appui à la structuration et à la gestion. Cette difficulté, induite par la petite taille des immeubles collectifs du secteur, devra être traitée de manière transversale.

Il est proposé d'inclure un volet copropriétés en difficulté dans l'OPAH RU PVD, avec deux axes d'intervention.

- Un premier axe « **d'accompagnement fonctionnel, juridique et financier** » afin d'aider les copropriétés à s'organiser, se structurer, à redresser d'éventuelles situations d'impayées afin de réunir les conditions pour les amener vers un programme de travaux. Les travaux d'urgence de mise en sécurité et de salubrité devront être traités en priorité. Pour repérer les copropriétés et agir de manière préventive, des ateliers d'information et de formation seront à organiser à l'attention des copropriétaires, nouveaux acquéreurs et professionnels.
- Un deuxième axe « **du redressement à la mise en œuvre et au financement des travaux** » ciblant maximum 7 copropriétés dégradées identifiées lors du repérage de l'étude ou d'autres copropriétés volontaires pour s'inscrire dans la démarche. Il sera réalisé un diagnostic multicritère et proposé un accompagnement afin de mettre en place un programme de travaux.

Les copropriétés ciblées dans le cadre de l'OPAH-RU PVD seront composées de 20 lots d'habitation maximum, sauf pour les actions collectives d'animation où tous les copropriétaires pourront venir, quel que soit le nombre de lots d'habitation dans la copropriété. Les copropriétés de plus de 20 lots d'habitation ne bénéficieront pas d'accompagnement individuel.

### **Actions d'accompagnement fonctionnel, juridique et financier**

Des actions de sensibilisation et de formations collectives, d'animations générales, de prospections seront déployées auprès de l'ensemble des copropriétés des périmètres. Elles seront menées en 2 temps, une première partie de réunion sera dédiée à de l'information collective et une deuxième partie sur des échanges sur les problématiques rencontrées et le traitement des cas individuels. Il s'agit d'une démarche participative où les copropriétaires devront pouvoir s'approprier les conseils / outils pour une application concrète sur leur copropriété.

Des besoins spécifiques, comme un simple accompagnement des instances, une aide à la création d'un syndic bénévole, un accompagnement juridique pourront être envisagés dans le cadre de l'opération.

L'opérateur devra pouvoir proposer un dispositif d'accompagnement des syndicats bénévoles (création, soutien) tant sur le volet fonctionnel (organisation, fonctionnement), que sur le plan juridique ou encore financier. L'action devra permettre notamment la mobilisation des conseils syndicaux, des copropriétaires ou syndicats bénévoles pour les aider à mettre en œuvre les outils de fonctionnement et de gestion de la copropriété.

Les sessions d'information et de formation collectives concernent l'ensemble des copropriétés des communes.

Toutes les copropriétés doivent être immatriculées au registre national des copropriétés, cette immatriculation étant un préalable indispensable à la perception d'aides publiques par la copropriété.

### **Redressement, mise en œuvre et financement des travaux**

Le mode opératoire qui sera mis en place est le suivant :

#### Phase 1 : repérage et pré-évaluation

7 copropriétés ont été identifiées dans le cadre du repérage. Elles feront l'objet d'une visite des logements et des parties communes avec accord du syndic ou d'un propriétaire.

L'opérateur devra réaliser un diagnostic multicritère pour définir le niveau de priorité et le type d'intervention, du simple accompagnement des instances à la mise en œuvre et au financement de travaux sur les parties communes.

Le diagnostic multicritère comprendra les thèmes suivants :

- Une description générale des immeubles (nombre de lots, composition, organisation, statut de propriétaires, type de logements, résidences principales/ secondaires, ..),
- Le fonctionnement juridique et les modalités de gestion de la copropriété,
- Une description de l'environnement urbain,
- Une analyse de l'occupation,
- Une analyse du fonctionnement de la copropriété,
- Une analyse de la gestion financière de la copropriété,
- Une analyse de l'usage des parties communes, en lien notamment avec la sécurité incendie,
- Une analyse patrimoniale,
- Une analyse technique du bâti en parties commune et privatives : complexité foncière, grille de dégradation, performance énergétique...

#### Phase 2 : entrée et étapes clés du dispositif d'animation OPAH-RU PVD

- La recevabilité du projet sera établie sur la base de la composition de la copropriété, l'état de dégradation, le fonctionnement de la copropriété.
- La présentation du dispositif en assemblée générale de copropriété : présence de l'opérateur pour exposer les enjeux, l'intérêt du dispositif et faire voter une mission de maîtrise d'œuvre en vue de réaliser un diagnostic plus complet de l'immeuble et élaborer un programme de travaux
- La définition du projet et son chiffrage. L'élaboration du plan de financement (chiffrage complet), la simulation des subventions collectives et individuelles. Sa validation par l'ensemble des partenaires et les représentants des copropriétaires.
- L'assemblée générale de vote des travaux. Elle se fait après plusieurs réunions au cours desquelles le programme de travaux et son financement ont été abordés. Elle sera organisée en présence de l'opérateur.
- Le dépôt des demandes de subvention.
- La mise en œuvre du programme de travaux, les autorisations d'urbanisme, le dépôt des demandes de subventions.
- Suivi de chantier. Appui des copropriétaires – volet administratif, financier, technique au travers des demandes d'acompte et solde subventions.

L'opérateur devra veiller et mettre en place des actions pour assurer des bonnes relations entre les représentants de la copropriété, la transparence des modes de gestion, l'entretien régulier et pérenne de l'immeuble.

### **L'aide à la décision collective pour la mise en place de travaux de réhabilitation**

A la suite du diagnostic, les copropriétés seront accompagnées dans leurs démarches afin de faciliter leur redressement. L'opérateur appuiera les copropriétés et les conseillera sur le programme de travaux / phasage / plan de financement à mettre en œuvre, les différentes aides possibles, le montage des dossiers et les étapes du processus de validation (prise de décision, budget copropriété, assemblée générale, suivi chantier...).

Ces actions constituent des préalables indispensables à tout engagement de travaux qui doivent se faire sur des bases juridiques et foncières solides pour éviter tout blocage. Cela demande beaucoup de pédagogie, de temps et de force de conviction vis-à-vis des propriétaires privés.

#### **3.5.2. Objectifs**

Chaque immeuble fera l'objet d'une fiche de synthèse avec une description de la copropriété.

Les 7 copropriétés du groupe « copropriété en difficulté » feront l'objet d'un traitement particulier en fonction de leurs difficultés de gestion. Compte-tenu de l'incertitude sur le positionnement des copropriétaires et leur volonté de se lancer dans un programme de travaux, les adresses proposées pourront évoluer en fonction des avancements globaux de l'ensemble des bâtiments en cours d'animation sur le dispositif. La décision de les intégrer sera prise en comité de pilotage. L'ensemble des désordres (structurels, sanitaires, sécuritaires) diagnostiqués dans un immeuble devront être traités dans le programme de travaux pour que ce dernier soit éligible aux financements de l'OPAH-RU PVD.

Il est proposé la réalisation de 7 diagnostics multicritères. Les copropriétés sont identifiées en annexe 2 de la convention, la liste pourra évoluer en fonction du positionnement des copropriétés.

Compte-tenu de la complexité des dossiers en copropriété, le nombre de dossiers copropriétés est évalué à 5. Ils seront retenus en fonction de la maturité des projets et de la mobilisation des copropriétaires. Cet objectif pourra être revu en cours d'opération.

L'intervention portera sur une aide aux syndicats de copropriétaires pour des travaux dans les parties communes de rénovation énergétique ou de dégradation uniquement sur les périmètres resserrés de chaque commune de l'OAPH-RU PVD.

Trois types d'aides peuvent être mobilisés pour les copropriétés :

- Ma Prime Rénov' Copropriété pour des travaux de rénovation énergétique, avec un gain de performance énergétique d'au moins 35%.  
Le premier contact aura lieu soit par sollicitation directe des copropriétaires de l'opérateur soit par orientation de l'Espace Conseil France Rénov'. Après une visite de l'immeuble, l'opérateur établira un compte-rendu des désordres constatés afin de s'assurer que les seuls enjeux de réhabilitation de l'immeuble sont des enjeux énergétiques.
- Ma Prime Rénov' Dispositif expérimental pour les copropriétés de moins de 20 lots, avec un gain de performance énergétique d'au moins 15% : les aides sont conditionnées à la réalisation des travaux prescrits par un audit ou par le Diagnostic Technique Global (DTG), définis en fonction du potentiel énergétique du bâtiment, en cas de dérogation à la réalisation de certains travaux suite à l'avis négatif de l'Architecte des Bâtiments de France ou du Service Urbanisme.
- Les aides en faveur des copropriétés en difficulté
  - Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne : insalubrité, saturnisme, sécurité des parties communes, travaux lourds
  - Travaux au titre du volet de l'OPAH « copropriété dégradée » : aides aux travaux dans les

parties communes, aide à l'ingénierie, aide au redressement de la gestion, aide à la gestion urbaine de proximité, aides aux travaux de scission et/ou de résidentialisation

L'objectif de la convention porte sur une estimation de 5 copropriétés représentant potentiellement 25 lots d'habitation. Ce chiffre pourra être amené à évoluer en fonction de l'adhésion des copropriétés et des enveloppes financières.

### **Indicateurs de suivi volet copropriété en difficulté**

Sur l'axe 1 - prévention / animation / formation / accompagnement

- Nombre d'ateliers thématiques, nombre de participants
- Nombre de conseils personnalisés suite aux ateliers : copropriétés ayant entamé des démarches de clarification des statuts (rédaction d'un règlement, immatriculation, désignation d'un syndic, réalisation de l'état descriptif de division, mise en place des outils de gestion ...)
- Tableau de bord de suivi des contacts : nombre de lots (logements, commerces), statut des propriétaires (PO/PB), occupation, état de dégradation, modalités de fonctionnement, outils de gestion...
- Nombre de copropriétés immatriculées
- Retour qualitatif : analyser la mobilisation des copropriétaires, préciser l'impact des actions d'animation, évaluer l'intérêt du dispositif

Sur l'axe 2 – redressement / copropriétés en difficulté

- Nombre de copropriétés diagnostiquées
- Tableau de bord de suivi des copropriétés : nombre de lots (logements, commerces), nombre de propriétaires (PO/PB), état de dégradation, procédures engagées, budget...
- Avancement des immeubles : phases redressement, études, plan de financement, montant des travaux, aides financières accordées...
- Bilan des actions mise en œuvre
- Nombre de dossiers déposés par thématique
- Retour qualitatif : analyser la mobilisation des copropriétaires, préciser l'impact des actions d'animation, évaluer l'intérêt du dispositif

## **3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux**

### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

La lutte contre la précarité énergétique est une priorité de l'opération qui couvre l'ensemble du territoire de chaque commune. Elle est en lien avec le PCAET de la CoVe, adopté en 2020, dont les priorités d'intervention dans le domaine de l'habitat sont notamment la rénovation de 10 000 logements d'ici 2030, l'atteinte d'une économie d'énergie de 89 GWh/an et la sensibilisation de 60% des ménages aux économies d'énergie.

La CoVe s'est doté d'un Atlas de la massification de la rénovation énergétique qui permet d'avoir une vision spatialisée de la consommation énergétique du territoire et d'identifier des gisements d'économie d'énergie.

Un potentiel d'intervention significatif a été identifié sur le territoire au regard de la problématique de la précarité énergétique, tant sur le parc individuel sur l'ensemble du territoire que sur le collectif plus localisé dans les centres anciens. Rappelons que 36% du parc de logements (hors Carpentras) est construit avant les premières normes de la réglementation thermique et que 9 000 logements sont potentiellement énergivores

(étiquette énergétique E, F et G) (source : *diagnostic étude pré-opérationnelle OPAH – MAJIC 2021, ADEME 2021*).

Plus spécifiquement, les trois communes comportent un parc de logements privés très énergivore : 34 % pour Aubignan, 41 % pour Mazan et 54 % pour Malaucène (source : *diagnostic étude pré-opérationnelle OPAH – MAJIC 2021, ADEME 2021*). Combiné à un niveau de pauvreté élevé des ménages du centre ancien élevé, la précarité énergétique s'installe durablement.

D'après les chiffres publiés par l'Observatoire français de la transition écologique (source Agence ORE – 31/12/2021), la part de la consommation d'électricité et de gaz du secteur résidentiel sur Mazan et Aubignan est de 52% et de 68% à Malaucène (les autres secteurs sont l'industrie, le tertiaire et l'agriculture).

Suite à la loi Climat et résilience, l'interdiction progressive de la mise en location des passoires thermiques doit également être anticipée.

L'OPAH-RU PVD a ainsi pour objectif central d'encourager les propriétaires occupants à effectuer des travaux d'économie d'énergie dans les logements dégradés ou particulièrement énergivores mais également de produire un parc locatif économe permettant de soulager les charges locatives et améliorant le confort des locataires.

Les cibles

- Les immeubles ou logements particulièrement « énergivores » de propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes selon la qualité et la progression énergétique du logement après travaux,
- Les logements locatifs occupés ou remis sur le marché en contrepartie d'un loyer conventionné (Loc'2, Loc'3) pour des locataires aux revenus modestes ou très modestes.

Les objectifs généraux de réduction des consommations énergétiques dans l'habitat s'appliquent sur l'ensemble des trois communes, y compris hors secteur renforcés RU.

### **Repérage des ménages en situation de précarité énergétique**

L'OPAH-RU PVD devra permettre de favoriser la détection des ménages en situation de précarité énergétique via :

- Un partenariat renforcé avec l'Espace Conseil France Rénov' du territoire (participation aux instances partenariales)
- Les visites de logement réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU
- La mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés, en particulier les travailleurs sociaux des communes et du Département ;
- Un partenariat à construire avec les fournisseurs d'énergie pour identifier les ménages en difficulté de paiement de leurs factures.
- Le repérage de secteurs prioritaires à partir de l'Atlas de la Massification de la Rénovation énergétique de la CoVe. Sur ces zones, une communication spécifique devra être proposée.

### **Sensibilisation des propriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique**

L'OPAH-RU PVD devra permettre de sensibiliser plus globalement les propriétaires de logements des trois communes sur les avantages, bénéfices et moyens de la rénovation énergétique de leurs immeubles. Des actions d'information-formation collectives devront être animées sur ce thème, en lien avec les enjeux de préservation patrimoniale. Des supports de communication spécifiques devront être développés dans le cadre du plan de communication de l'opération.

### **Diagnostic et accompagnement des propriétaires occupants**

Les propriétaires occupants souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement et/ou en situation de précarité énergétique se verront proposer :

- Un diagnostic personnalisé de l'état de leur logement, de l'usage et des travaux de rénovation énergétiques possibles,
- Un audit énergétique,
- Une proposition de scénarii de travaux, faisant apparaître les gains énergétiques projetés et valorisant les bénéfices attendus en termes d'usage, de confort et de valorisation patrimoniale,
- Un accompagnement au montage technique du projet,
- Un accompagnement à la mobilisation des aides financières, pour les propriétaires éligibles aux subventions des partenaires signataires de la convention.

### **Accompagnement des propriétaires bailleurs sous réserve d'un conventionnement**

Les propriétaires bailleurs intéressés par des travaux de rénovation énergétique de leur immeuble se verront proposer :

- Un pré-diagnostic de leur logement incluant un audit énergétique assorti de préconisations de travaux,
- Une étude de faisabilité financière tenant compte des aides financières proposées en contrepartie d'un conventionnement du logement,
- Un accompagnement au montage du dossier de demande de financements.

### **Des aides locales renforcées**

Les propriétaires peuvent bénéficier de plusieurs aides et s'inscrire dans différents régimes pour leurs projets de rénovation énergétique.

#### **L'aide Ma Prime Rénov'**

L'aide par geste de travaux, ne permettant pas d'atteindre un gain de 2 classes énergétiques minimum pour les propriétaires occupants ou de 35% minimum pour les propriétaires bailleurs, n'est pas traitée dans le cadre de l'OPAH-RU PVD. Les demandes sont directement examinées par la plateforme [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr) de l'ANAH ou via un accompagnement de l'Espace Conseil France Rénov' quand un accompagnateur MAR sera requis.

**L'aide Ma prime rénov' parcours accompagné.** Elle sera mobilisée pour :

- Les travaux des propriétaires occupants modestes et très modestes permettant un gain d'au moins 2 classes énergétiques après travaux, attestée par un audit énergétique avant et après travaux.
- Les travaux des propriétaires bailleurs modestes et très modestes (personnes physiques) permettant un gain d'au moins 2 classes énergétiques après travaux, attestée par un audit énergétique avant et après travaux. Cette aide pourra être mobilisée dans le cadre de l'OPAH-RU PVD sous condition d'un conventionnement Loc'Avantages.

L'opérateur assure l'accompagnement des propriétaires éligibles à ces aides sur l'ensemble du périmètre.

**L'aide liée au programme Loc'Avantages,** elle sera mobilisée pour :

- Les propriétaires bailleurs pour des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement d'au moins 35%, justifiée par un audit énergétique (\* selon la réglementation ANAH en vigueur) avant et après travaux, et une étiquette minimum D.
- Différentes primes complémentaires pourront être accordées en fonction de l'état de dégradation du logement, en cas de sortie de passoires thermiques ou encore si le propriétaire a recours à l'intermédiation locative.
- Sous réserve de l'engagement du bailleur de conclure un conventionnement avec l'ANAH (Loc'2,

Loc'3).

Concernant les deux dernières aides, l'opérateur intègre la mission Mon Accompagnateur Renov' (MAR) dans le suivi-animation de l'OPAH-RU PVD.

Les aides de l'ANAH seront complétées par :

- Les aides de la CoVe pour les propriétaires occupants et bailleurs
- Les aides de la Région et des primes en fonction de la performance énergétique pour les propriétaires occupants et bailleurs
- Les aides du Département pour les propriétaires bailleurs

### **3.6.2 Objectifs**

La mobilisation des aides s'inscrit dans la volonté de massifier les rénovations plus performantes, d'accélérer le rythme des économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et ce en ciblant en priorité les passoires énergétiques.

L'objectif de la CoVe est de favoriser la rénovation énergétique des logements pour atteindre une étiquette D à minima avant l'échéance 2034 (conformément à l'éco-conditionnalité de l'ANAH), afin notamment de conserver cette offre du parc locatif sur le marché selon les règles d'habitabilité de la Loi Climat et Résilience.

Ce volet de l'OPAH-RU PVD s'articule autour des axes suivants :

- Améliorer le confort thermique du parc,
- Sensibiliser et mobiliser les propriétaires bailleurs de logements énergivores (étiquettes E à G),
- Renforcer le partenariat en faveur du repérage des situations de précarité énergétique,
- Informer, sensibiliser et aider les propriétaires occupants et bailleurs dans leur choix de travaux liés à la maîtrise de l'énergie et les accompagner dans leur projet de rénovation,
- Sensibiliser les artisans locaux et les professionnels de l'immobilier.

#### **Indicateurs de suivi volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

- Intégration des indicateurs de mesure de performance énergétique avant et après travaux dans le tableau de bord détaillé de suivi des dossiers
- Suivi qualitatif et quantitatif des dossiers, compte-rendu annuel de la mise en œuvre de ce volet
- Evaluation des économies d'énergies réalisées (PO/PB), en kWh/m<sup>2</sup>Cep / an
- Montant des travaux et subventions délivrées
- Localisation des entreprises intervenant sur les chantiers de rénovation énergétique
- Outil cartographique de suivi des dossiers : logement visité sans suite, logement visité en cours d'étude, dossier déposé (thématique, statut), dossier soldé (thématique, statut)

### **3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

#### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

Le sujet du vieillissement de la population et de l'adaptation au handicap était jusque-là traité au titre du PIG Départemental, qui intervenait en complément de l'OPAH-Multi Sites. Compte-tenu de l'élargissement du périmètre d'OPAH à l'ensemble du territoire communal sur la thématique de la rénovation énergétique, par cohérence, le volet autonomie de la personne est intégré à cette OPAH-RU PVD.

Le territoire intercommunal connaît un vieillissement de la population. Certains enjeux ressortent particulièrement :

- Le maintien des personnes âgées à domicile. Les aides de l'OPAH s'adressent en particulier aux propriétaires occupants. Il s'agit de permettre aux ménages de faire le choix d'un maintien à domicile et / ou réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne.
- L'accueil de nouvelles personnes âgées en centre ancien. Divers ménages souhaitent se rapprocher des services et commerces de proximité.

Le maintien et l'accueil des personnes tient à la fois à la nature des immeubles et des logements mais aussi à l'environnement dans lequel ils se situent (accessibilité, équipement et commerces de proximité, aménagement de l'espace public). C'est un point de vigilance à intégrer dans les opérations d'aménagement menées de manière complémentaires par les communes. Bien que l'adaptation des logements soit un objectif recherché dans les réhabilitations, l'amélioration de l'accessibilité aux bâtiments et aux logements se heurte toutefois à des contraintes architecturales et urbaines fortes qu'il sera difficile de lever.

### **Les aides de Ma Prime Adapt'**

Le dispositif Ma Prime Adapt' est dédié aux personnes souhaitant adapter leur logement à leur perte d'autonomie. Cette aide est déployée sur l'ensemble du territoire. Elle est dédiée aux propriétaires occupants et aux locataires pour les foyers aux revenus modestes et très modestes et aux propriétaires bailleurs sous réserve d'un logement conventionné.

Les aides de l'ANAH seront complétées par celles de :

- La CoVe pour les propriétaires occupants et locataires aux revenus modestes et très modestes et les propriétaires bailleurs sous réserve d'un logement conventionné,
- La Région pour les propriétaires et locataires très modestes,
- Le Département pour les propriétaires bailleurs sous réserve d'un logement conventionné.

### **3.7.2 Objectifs**

Lorsqu'ils sont possibles techniquement et qu'ils permettent d'améliorer les conditions de vie des personnes âgées ou de personnes en situation de handicap, des travaux d'adaptation dans les logements seront préconisés.

### **Indicateurs de suivi du volet autonomie de la personne dans l'habitat**

- Tableau de suivi des dossiers logements intégrant des travaux liés à l'autonomie des personnes, indiquant les travaux réalisés, leur montant et les aides mobilisées
- Outil cartographique de suivi des dossiers : logement visité sans suite, logement visité en cours d'étude, dossier déposé (thématique, statut), dossier soldé (thématique, statut)

## **3.8 Volet social**

### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

Le volet social est transversal aux différents volets de la présente convention : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, copropriétés en difficulté, études et requalification d'îlots dégradés. Il a pour objectif l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

### **Evaluation et accompagnement social des ménages en difficulté**

Les interventions proposées dans le cadre de l'OPAH RU PVD sont les suivantes :

- Proposer aux ménages repérés comme en difficulté une évaluation sociale pour déterminer la nature des difficultés, permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages bénéficiaires de l'OPAH-RU PVD, solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités et autres partenaires possibles.
- Coordonner différents partenaires et intervenants au moyen de la cellule LHI permettant un suivi des situations de logements indignes, d'accompagner les ménages pour des relogements définitifs ou hébergements temporaires en cas de nécessité, veiller au respect du droit des occupants.

Les ménages seront orientés vers les partenaires lorsqu'un accompagnement social semble requis. Le suivi par l'opérateur d'OPAH-RU PVD ne doit en effet **en aucun cas se substituer à celui des travailleurs sociaux** des communes ou du Département.

L'opérateur devra ainsi travailler en partenariat avec ces derniers ainsi qu'avec tous les partenaires (CCAS, associations, EDeS, CAF, MSA, caisses de retraite) susceptibles d'intervenir sur la situation sociale des ménages.

L'opérateur d'OPAH-RU PVD mettra en œuvre une assistance sanitaire et sociale pour prévenir les difficultés de santé des ménages en situation d'habitat indigne et aider à l'organisation éventuelle des travaux (information préventive dans l'attente des travaux, organisation et accompagnement vers une solution d'hébergement pendant les travaux, informations sur les précautions à prendre en cas de travaux en site occupé).

L'OPAH-RU PVD à travers la réhabilitation du parc locatif va permettre de développer des logements à loyers conventionnés sociaux répondant aux besoins en logements des ménages à revenus modestes et très modestes. Afin de sécuriser les bailleurs et accompagner les ménages, les bailleurs auront la possibilité de recourir à l'intermédiation locative. Les porteurs de projets seront notamment encouragés à s'inscrire dans cette démarche en bénéficiant d'avantages fiscaux complémentaires.

### **3.8.2 Objectifs**

Le volet social de l'OPAH-RU PVD comporte des mesures d'ordre social afin de s'assurer que les actions menées seront engagées sans nuire aux résidents, dans le respect de leur droit d'occupation. Un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur en charge du suivi-animation, les travailleurs sociaux des EDeS, CCAS, structures sociales et autres partenaires (CAF, MSA...).

#### **Indicateurs de suivi du volet social**

- Bilan annuel des ménages accompagnés : évaluations sociales réalisées par l'opérateur de l'OPAH-RU PVD, suivi des orientations par les partenaires (ouverture de droits logement, mobilisation du FSL maintien ou énergie, impayés de loyers, relogement etc.), accompagnement au relogement...

### **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

#### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Les arpentages de terrain dans les trois communes ont permis de mettre en avant le caractère exceptionnel du patrimoine local. Ces centres anciens constituent à plus d'un titre, un patrimoine à conserver, à mettre en valeur et à restaurer.

Les richesses architecturales sont parfois menacées par un défaut d'entretien courant ainsi que des

interventions inappropriées. La préservation et la mise en valeur du patrimoine constituent des enjeux majeurs des interventions engagées dans l'OPAH-RU PVD.

Tout au long de l'animation de l'opération, des actions seront engagées pour favoriser des restaurations et des réhabilitations pérennes de qualité. Les projets d'isolation thermique devront, tant dans leur conception que dans le choix des techniques et matériaux, tenir compte des caractéristiques du bâti concerné : composition des murs, fonctionnement hygrométrique, éléments patrimoniaux à préserver (matériau noble apparent en façade, modénatures, menuiseries, etc.).

Il conviendra donc :

- De sensibiliser les propriétaires à la valeur patrimoniale de leur bien et aux risques de dégradation et de dévalorisation qu'entraîne son absence d'entretien,
- De veiller au respect des prescriptions de l'ABF dans le dépôt de permis de construire et déclaration préalable et leur mise en œuvre.

### **Plan d'intervention façades**

Dans le cadre des actions du programme Petites Villes de Demain, les communes d'Aubignan, de Malaucène et Mazan interviennent en faveur de la requalification des façades sous condition du respect des préconisations architecturales sur des périmètres établis. Le plan d'intervention a été reconduit pour deux années : avril 2022 - avril 2024.

Sur ces périmètres, une aide financière est apportée par les trois communes et participe à la redynamisation des cœurs de ville grâce à la réhabilitation des façades des périmètres des centres anciens.

L'ANAH a récemment ouvert la possibilité de financer le ravalement des façades et d'abonder aux subventions versées par les communes sur des périmètres ciblés, venant accompagner les projets de requalification urbains programmés. L'opportunité de déployer cet outil s'il est reconduit sur les 3 communes PVD est donc saisie comme venant compléter le panel des moyens mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU.

**Trois périmètres d'opération façade** pilotés sous maîtrise d'ouvrage communale sont définis et viennent compléter les aides apportées dans le cadre de l'OPAH RU. Cf Annexe 4.

### **3.9.2 Objectifs**

Les objectifs se déclinent selon les axes suivants :

- Participer au développement de l'attractivité des communes,
- Répondre aux différents enjeux articulant préservation du patrimoine, rénovation énergétique et aspects sécuritaires,
- Rénover le bâti dans le respect des techniques de construction et en harmonie avec les espaces urbains qui l'entourent

### **Indicateurs de suivi du volet patrimonial et environnemental**

Dans le cadre de l'OPAH-RU PVD :

- Bilan annuel des interventions couplant rénovation de façades et intervention dans les logements, prise en compte du volet patrimonial dans les rénovations

Dans le cadre de leurs opérations façades portées et évaluées par chaque commune

- Nombre de projets de ravalement réalisés et montant des aides attribuées
- Bilan des interventions en faveur du patrimoine

### **3.10. Volet économique et développement territorial**

#### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

Les projets de réhabilitation, d'adaptation et d'amélioration de l'habitat impactent positivement l'économie locale en mobilisant les professionnels du bâtiment locaux et en remettant sur le marché des biens rénovés.

Entreprises et artisans du bâtiment représentent des partenaires sur lesquels l'opérateur de l'OPAH-RU PVD devra s'appuyer afin de faciliter l'atteinte des objectifs. Pour initier ce partenariat et mieux coordonner les interventions, le plan de communication devra prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, via leurs principales fédérations, les professionnels locaux de l'immobilier (agences immobilières, notaires...), les architectes, maîtres d'œuvre et entreprises du territoire. Il sera aussi possible d'appuyer la communication auprès des artisans et de proposer des actions de sensibilisation en lien avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Vaucluse.

#### **3.10.2 Objectifs**

L'OPAH-RU PVD doit permettre d'engager des actions de communication et de partenariat avec les professionnels du bâtiment, architectes, fédérations, bureaux d'études, entreprises...

#### **Indicateurs de suivi du volet économique et développement territorial**

- Bilan annuel des actions menées auprès des professionnels
- Part des entreprises du territoire ayant réalisé des travaux
- Part des entreprises du Vaucluse ayant réalisé des travaux
- Retombées économiques sur le territoire (X€ de subventions engendrent X€ de travaux).

### **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

#### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs quantitatifs sont évalués à **67 logements** minimum et **5 copropriétés**, répartis comme suit :

- 39 logements occupés par leur propriétaire,
- 28 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 5 copropriétés comprenant environ 25 logements rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

A ces objectifs viennent s'ajouter 3 études d'îlot (faisabilité et calibrage)

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

**Objectifs de réalisation de la convention**

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte.

OPAH-RU PVD	Année 1 Prévisionnel	Année 2 Prévisionnel	Année 3 Prévisionnel	Année 4 Prévisionnel	Année 5 Prévisionnel	TOTAL
<b>Nombre de logements PO (total), dont :</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>39</b>
Logements indignes et dégradés (> classe E)		1		1		2
Logements indignes et dégradés (< classe E)				1		1
Rénovation énergétique (simple thématique)	5	4	3	3	3	18
Autonomie	3	4	4	4	3	18
<b>Nombre de logements PB (total), dont :</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>28</b>
Logements très dégradés et indignes	2	3	3	3	2	13
Logements dégradés et moyennement dégradés	1	1	1	0	1	4
Rénovation énergétique (simple thématique)	2	2	2	2	1	9
Autonomie		1			1	2
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>28</b>
Dont loyer conventionné LOC'2	4	5	4	4	4	21
Dont loyer conventionné LOC'3	1	2	2	1	1	7
<b>TOTAL LOGEMENTS (PO + PB) :</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>67</b>
<b>Copropriétés - aides syndicats parties communes</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
Dégradation, arrêtés, copro fragiles...	1		1		1	3
Ma Prime Renov' copro (énergie)			1	1		2
(réf CoVe : 1 copro = 1 aide au syndic = taux de subv max 5 lots habitations)						
<b>TOTAL : 67 logements et 5 copropriétés</b>						

## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Annexe 5 : Tableau de synthèse des participations financières de l'ensemble des partenaires

Annexe 6 : Tableau des modalités d'intervention des différents partenaires financiers. Si nécessaire, cette annexe sera mise à jour.

Les publics cibles sont les propriétaires occupants, modestes et très modestes, les propriétaires bailleurs sous réserve d'un conventionnement avec l'ANAH et les syndicats de copropriétaires.

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

L'ensemble des critères de recevabilité technique, juridique, et économique des aides et des primes, ainsi que leurs montants sont explicités dans le Programme d'Action de la délégation Locale de l'Anah en Vaucluse, qui reprend chaque année les orientations nationales de l'Anah.

##### **Aides de l'ANAH au syndicat des copropriétaires pour les travaux en partie commune**

L'aide au syndicat ne pourra être accordée que si la copropriété respecte la démarche d'animation édictée dans le cadre du dispositif et présentée dans l'article 3.5. Les copropriétés devront obligatoirement être inscrites au registre national d'immatriculation des copropriétés pour pouvoir bénéficier des subventions et des primes mobilisables par l'ANAH.

Aucune aide financière ne pourra être accordée si un des logements de la copropriété reste indigne ou non conforme au règlement sanitaire départemental.

Des primes individuelles pour les propriétaires modestes et très modestes pourront venir s'ajouter en fonction de la réglementation ANAH en vigueur.

##### **Aides à l'ingénierie de l'ANAH**

La CoVe sollicitera un financement pour les actions d'ingénierie suivantes :

- Le suivi-animation de l'OPAH-RU PVD comprenant une part fixe et une part variable. La part fixe est calculée à hauteur de 50% du coût ingénierie. Elle inclut les actions de suivi-animation du dispositif, les actions communication, la lutte contre l'habitat indigne (entre autres les visites et rapports techniques) et les actions envers les copropriétés. La part variable est établie au dossier selon sa thématique.

- Le dispositif copropriété : axe 1 « accompagnement fonctionnel, juridique et financier » avec des animations collectives et du suivi individuel et axe 2 « redressement, mise en œuvre et financement des travaux » sur des copropriétés identifiées avec différentes étapes qui vont de la réalisation du diagnostic multicritère et la recevabilité du projet, la définition du programme de travaux, le dépôt des demandes de subventions à la fin des travaux et le paiement des subventions (cf article 3.5).
- Les études d'îlots à hauteur de 50% du montant HT pour l'étude de faisabilité et d'éligibilité dans la limite d'un plafond de dépenses de 200 000€ HT et puis à hauteur de 70% pour l'étude de calibrage dans la limite d'un plafond de dépenses de 240 000€ TTC.

### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 436 805 €**, selon l'échéancier suivant :

ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>Ingénierie</b>	<b>58 607 €</b>	<b>72 131 €</b>	<b>58 607 €</b>	<b>63 115 €</b>	<b>49 590 €</b>	<b>302 050 €</b>
<b>Aide travaux, primes</b>	225 628 €	277 696 €	225 628 €	242 984 €	190 916 €	1 162 850 €
<b>CEE, HM, Primes</b>	71 985 €	88 597 €	71 985 €	77 522 €	60 910 €	371 000 €
<b>Copropriétés</b>	1 077 705 €		261 600 €	130 800 €	130 800 €	1 600 905 €
<b>TOTAL Travaux</b>	<b>1 375 318 €</b>	<b>366 293 €</b>	<b>559 213 €</b>	<b>451 306 €</b>	<b>382 626 €</b>	<b>3 134 755 €</b>
<b>TOTAL ING + Travaux</b>	<b>1 433 924 €</b>	<b>438 424 €</b>	<b>617 819 €</b>	<b>514 421 €</b>	<b>432 216 €</b>	<b>3 436 805 €</b>

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la CoVe

### 5.2.1. Règles d'application

La CoVe s'engage à :

- Financer le suivi-animation sur la durée du programme en complément des aides de l'ANAH pour les dossiers bénéficiant des aides de l'OPAH-RU PVD pour un montant prévisionnel de 262 370 €.
- Financer les travaux pour un montant global estimatif de 212 500 € maximum (hors primes) et de 82 500€ pour les aides aux copropriétés pour la durée de l'opération et selon les modalités indiquées en annexe 3
- Financer une prime aux ménages accédants venant s'installer dans les centres-anciens à hauteur de 2 000€ par dossier pour les propriétaires modestes et très modestes éligibles aux prêts à taux zéro et ayant contracté un prêt bancaire. Cette prime interviendra sous réserve d'un montant engagé maximal de 12 000€ sur la durée du programme.
- Faire l'avance des aides de la Région pour les travaux dans la limite de l'enveloppe budgétaire que la Région a définie pour toute la durée de l'opération.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **564 870 €**, selon l'échéancier suivant :

CoVe	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>Ingénierie</b>	<b>50 908 €</b>	<b>62 656 €</b>	<b>50 908 €</b>	<b>54 824 €</b>	<b>43 076 €</b>	<b>262 370 €</b>
<b>Aide travaux, primes</b>	43 560 €	53 612 €	43 560 €	46 910 €	36 858 €	224 500 €
<b>Copropriétés</b>	16 500 €	- €	33 000 €	16 500 €	16 500 €	82 500 €
<b>TOTAL Travaux</b>	<b>60 060 €</b>	<b>53 612 €</b>	<b>76 560 €</b>	<b>63 410 €</b>	<b>53 358 €</b>	<b>307 000 €</b>
<b>TOTAL ING + travaux</b>	<b>110 967 €</b>	<b>116 267 €</b>	<b>127 467 €</b>	<b>118 234 €</b>	<b>96 434 €</b>	<b>569 370 €</b>

### 5.3. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

#### 5.3.1 Règles d'application

En matière d'habitat, la Région Provence Alpes Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des contrats "Nos Territoires d'Abord" pour soutenir les opérations qui participent aux objectifs du Plan Climat "Gardons une COP d'Avance" adopté par délibération n°21-163 du 23 avril 2021.

Le contrat « Nos Territoires d'Abord » sur le territoire du Ventoux comporte une ligne ouverte dédiée à la revitalisation des centres villes et réhabilitation du parc privé sur le périmètre de la CoVe pouvant inclure le financement d'une OPAH-RU PVD.

Dans ce cadre, la Région s'engage à accorder une aide aux propriétaires selon les critères du cadre d'intervention « Accompagner l'aménagement durable dans les politiques territoriales de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur » adopté par délibération n°23-0003 du 24 mars 2023.

La Région s'engage dans la limite de l'enveloppe financière à financer les projets des propriétaires bailleurs et occupants suivant les conditions énoncées ci-dessous :

#### **Aides aux propriétaires occupants très modestes**

La Région interviendra, au bénéfice des propriétaires occupants sous conditions de ressources très modestes de l'Anah. La subvention sera de 50% du montant de la subvention de la CoVe, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par des primes :

- Une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.
- Une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €. Cette seule prime peut être mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais peut se cumuler pour les très modestes (20%).

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les handicapés : l'aide de la Région sera de 10% du montant HT des travaux éligibles retenus par l'ANAH et représentant au minimum 8 000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

#### **Aides aux primo- accédants**

L'aide régionale s'élève à 50% de la part de la collectivité pour les propriétaires primo-accédants venant s'installer sur le périmètre renforcé de l'OPAH-RU PVD. Le futur propriétaire doit répondre aux critères d'éligibilité du prêt à taux zéro (PTZ) et contracter un prêt bancaire. Les primo-accédants s'engagent à réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi-animation.

La visite du bien par l'équipe de suivi animation qui accompagne le dispositif avant la signature est obligatoire.

### **Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux**

La Région interviendra, au bénéfice des propriétaires bailleurs, sous réserve de loyers conventionnés social ou très social. La subvention sera de 50% du montant de la subvention de la COVE, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par des primes :

- « Production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 12 mois et indigne ou très dégradé : 5% du coût retenu par l'ANAH (travaux + MOE),
- « Transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation (c'est-à-dire inférieur à 72 kW hep/m<sup>2</sup>/an) : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.

### **Aides aux syndicats de copropriétaires en centre ancien**

L'aide de la Région s'élève à 50% de la part de la Collectivité aux syndicats de copropriétés en centre ancien identifiées comme fragiles ou dégradées (conformément au règlement de l'ANAH en vigueur - taux d'impayés supérieur à 8% ou grille de dégradation)

Les aides concernent :

- Pour des travaux lourds en copropriété de centre-ville, l'aide, conditionnée à un gain énergétique global de 38 %, peut être attribuée au syndicat de copropriétaires si le syndicat est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais reste proportionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes. Les primes « facteur 2 » et « BBC Rénovation » seront allouées en cas de gains supérieurs. Des scénarii de travaux BBC compatibles seront proposés aux propriétaires.
- En centre ancien, pour les copropriétés identifiées comme fragiles ou dégradées par la collectivité maître d'ouvrage dans le cadre d'un diagnostic multicritères, l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité. Elle est conditionnée à la réalisation de travaux de réhabilitation pérennes permettant un gain énergétique global de 35%.

### **Critères qualitatifs**

Sur le volet performance énergétique, en cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

**Dans tous les cas, différents scénarios devront être proposés dans l'étude réalisée par l'opérateur dont un permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation.**

### **5.3.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région pour l'opération sont de **263 750 €**, selon l'échéancier suivant :

REGION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie	-	-	-	-	-	-
Aide travaux, primes	51 175 €	62 985 €	51 175 €	55 112 €	43 302 €	263 750 €
<b>TOTAL</b>	<b>51 175 €</b>	<b>62 985 €</b>	<b>51 175 €</b>	<b>55 112 €</b>	<b>43 302 €</b>	<b>263 750 €</b>

### 5.3.3 Modalités de versement des aides de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le montant global de la participation de la Région liée à la mise en œuvre de l'OPAH-RU PVD dans le cadre de « Nos Territoires d'Abord » s'élève à **263 750 €**. La CoVe effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés.

Une convention de financement entre la CoVe et la Région permet de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la CoVe de l'aide et les conditions de remboursement de la Région.

## 5.4. Financements du Département de Vaucluse

### 5.4.1 Règles d'application

Le Département de Vaucluse s'engage à financer, dans la limite des dotations disponibles, les travaux de réhabilitation conduits par les propriétaires bailleurs s'engageant à produire des logements à loyers conventionnés Loc' avantages 2 et loc' avantages 3, selon les conditions de financement de l'Anah, à hauteur de 5 % du montant subventionné retenu par l'Anah à l'agrément du dossier, et sous réserve d'un cofinancement des collectivités locales (communes, EPCI) représentant au minimum, 5% de subvention complémentaire aux aides de l'Anah. Si ce taux n'était pas atteint, le Département ajustera sa participation aux participations cumulées de la COVE et de la participation éventuelle de la commune concernée.

### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental du Vaucluse à l'opération est de **81 150 €**, selon l'échéancier suivant :

DÉPARTEMENT	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie	-	-	-	-	-	-
Aide travaux, primes	14 491 €	20 288 €	17 389 €	14 491 €	14 491 €	81 150 €
<b>TOTAL</b>	<b>14 491 €</b>	<b>20 288 €</b>	<b>17 389 €</b>	<b>14 491 €</b>	<b>14 491 €</b>	<b>81 150 €</b>

## 5.5. Financement des études d'îlots - Aubignan, Malaucène et Mazan

### 5.5.1 Règles d'application

Les trois communes Petites Villes de Demain s'engagent à cofinancer les études d'îlots (faisabilité et calibrage) en complément des aides de l'ANAH et des éventuelles aides de la Banque des Territoires (50% de la part restant aux communes) ou de tous autres partenaires. Une convention spécifique sera élaborée avec ces éventuels financeurs.

Le coût prévisionnel des études (faisabilité et calibrage) est évalué à **240 000 € TTC**. Ce montant pourra être ajusté en fonction des résultats de l'appel d'offres et réparti en fonction des aides des différents partenaires financiers.

### **5.5.2. Montants prévisionnels**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées aux études d'îlots (faisabilité et calibrage) se répartissent de la manière suivante pour les communes :

- ANAH : 50% du montant HT dans la limite d'un plafond de dépenses de 200 000€ pour l'étude de faisabilité et le dossier d'éligibilité, 70% du montant TTC dans la limite d'un plafond de dépenses de 240 000 € pour l'étude de calibrage,
- Banque des Territoires : 25% du montant HT de l'étude,
- Le reste à charge de l'étude dans la limite de 30 000 € par commune

### **5.5.3 Participation financière de l'ANAH**

Le financement des études d'îlots (faisabilité et calibrage) par l'ANAH fait l'objet d'une décision spécifique et n'est pas inclu dans le budget prévisionnel de l'ANAH inscrit dans la présente convention.

### **5.5.4 Participation financière de la Banque des Territoires**

Le financement des études d'îlots (faisabilité et calibrage) par la Banque des Territoires fait l'objet d'une décision spécifique et n'est pas inclus dans le budget de la présente convention.

### **5.5.5 Modalités de versement des aides des communes**

Une convention de financement entre la CoVe et les communes Petites Villes de Demain fait l'objet d'une délibération spécifique et permet de fixer les modalités juridiques et financières des avances de la CoVe et les conditions de remboursement des communes.

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation**

### **Article 6 – Conduite de l'opération**

#### **6.1. Pilotage de l'opération**

##### **6.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

La CoVe sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### **6.1.2. Instances de pilotage**

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, 4 instances sont créées pour le suivi du dispositif : un comité de pilotage et un comité technique, une cellule LHI et un groupe de suivi renouvellement urbain (GSRU).

##### **Comité de pilotage**

Le Comité de pilotage a pour objectif le pilotage stratégique, la coordination et le suivi du dispositif.

Il est composé au moins des représentants-élus et techniciens des instances suivantes :

- Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin,
- Commune d'Aubignan,
- Commune de Malaucène,
- Commune de Mazan,
- Délégation locale de l'ANAH, représentée par la DDT
- ANCT,
- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- Conseil Départemental de Vaucluse,
- Prestataire chargé du suivi-animation.

D'autres acteurs pourront être associés sur proposition du comité de pilotage, du MOE de l'opération ou de l'équipe d'animation.

Le comité de pilotage est chargé d'apprécier le déroulement, l'état d'avancement de l'opération et l'engagement opérationnel des partenaires au vu des bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle (activités de l'OPAH-RU PVD). Il se prononce sur les réorientations stratégiques nécessaires au regard des résultats. Ce comité de pilotage se réunit au minimum une fois par an.

Cette instance partenariale est coordonnée par la CoVe (organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes rendus). L'opérateur est chargé de rédiger les comptes rendus. Le référent de la CoVe valide et transmet les comptes rendus aux membres du Comité.

### **Comité technique**

Le comité technique suivra l'ensemble du dispositif et l'avancement de la mission. Il sera chargé de vérifier la bonne exécution du projet à travers les indicateurs de résultats, l'avancement des opérations y compris la portée de l'animation proactive des immeubles prioritaires ou les études d'îlots. Il sera en charge d'examiner les problématiques spécifiques qui ressortiraient autant que de besoins. Il préparera également le comité de pilotage.

Des visites sur site pourront être programmées avec pour objectif de présenter des projets de travaux à l'étude ou en cours, ou encore les diagnostics globaux de quelques copropriétés.

Le comité technique se réunit à minima deux fois par an et est composé des partenaires suivants :

- Les financeurs : DDT (ANAH, ANCT), Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Département
- Les services opérationnels de la CoVe et des communes de Mazan, Aubignan et Malaucène
- Les partenaires techniques : UDAP, CAUE, ADIL
- Le prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH -RU PVD

Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs en fonction des besoins.

Cette instance est coordonnée par la CoVe (organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes rendus). L'opérateur est chargé de rédiger les comptes rendus. Le référent de la CoVe valide et transmet les comptes rendus aux membres du Comité.

### **Cellule LHI**

La COVE souhaite mettre en place une instance locale partenariale pour échanger sur les situations d'Habitat indigne et partager une stratégie commune d'intervention. Cette instance multi-partenariale sera composée des représentants des organismes suivants : DDT, PDLHI, ARS, CoVe, communes de Malaucène, Aubignan et Mazan, CAF, MSA, ADIL.

L'opérateur préparera les réunions de la cellule et partagera le diagnostic avec la maîtrise d'ouvrage. Cette instance proposera un programme d'actions pertinent au regard de la situation dans sa globalité.

Pour cela, l'opérateur devra identifier :

- Les capacités à porter un projet de travaux lourds et conseiller le propriétaire dans le montage de son programme de travaux,
- Les partenaires susceptibles d'aider au traitement,
- Les besoins éventuels en relogement (temporaire ou définitif),
- Les financements mobilisables,
- La nécessité de mettre en place des procédures : en cas d'urgence ou de risque avéré et d'incapacité du propriétaire à y répondre de manière satisfaisante,
- La mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne,
- La nécessité d'une intervention foncière particulière.

Selon la nature et l'ampleur des désordres, les actions à engager seront choisies parmi les différentes procédures mobilisables :

- Mise en demeure de mise en conformité au Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
- Insalubrité au sens de l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique,
- Locaux impropres par nature au sens de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique,
- Mesure d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique,
- Procédure de mise en demeure au titre de la sur occupation des locaux d'habitation au sens de l'article L 1331-23 du Code de la Santé Publique,
- Procédure de mise en sécurité,
- Lien avec la CAF pour la consignation des loyers en cas de non décence constatée.

Ces immeubles/logements feront l'objet d'un suivi partagé renforcé. La cellule LHI travaillera étroitement avec l'ensemble des acteurs locaux traitant cette problématique et notamment le PDLHI.

Cette cellule se réunira trois fois par an et en fonction des besoins.

### **Groupe de suivi renouvellement urbain (GSRU)**

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 3 secteurs dont l'état de dégradation et l'absence de projet interroge les élus qui souhaitent lancer des études à l'îlot (faisabilité, calibrage) visant à améliorer la qualité urbaine et résidentielle et développer une nouvelle offre en logements adaptés aux besoins locaux.

L'objectif est de proposer une orientation stratégique permettant de traiter la dégradation à l'échelle des 3 îlots ainsi que leur insertion urbaine. Ces études de faisabilité puis de calibrage détermineront un scénario opérationnel pouvant émerger sur une opération RHI/THIRORI ou tous autres dispositifs. Un groupe de suivi renouvellement urbain (GSRU), spécifique au traitement des îlots, sera constitué et chargé de la coordination des études.

Il est composé au moins des représentants-élus et techniciens des instances suivantes : communes d'Aubignan, Malaucène et Mazan, COVE, ANAH, DDT, Banque des Territoires, UDAP 84, prestataire chargé du suivi-animation et/ou des études d'îlots.

Ce groupe de travail se réunira au minimum deux fois par an et en fonction des besoins. Il pourra être élargi à d'autres acteurs.

## 6.2. Suivi-animation de l'opération

La COVE désignera une équipe opérationnelle chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et, plus généralement, du suivi de l'OPAH-RU PVD. Cet opérateur sera retenu conformément au Code de la commande publique.

### 6.2.1. Équipe de suivi-animation

L'animateur devra assurer les missions générales d'information, de mobilisation, et d'assistance auprès des particuliers, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux de secteur, ainsi que du suivi de l'opération et de l'établissement des bilans intermédiaires et du bilan final.

L'équipe pluridisciplinaire doit réunir les compétences suivantes:

- Conduite et pilotage de projet,
- Communication,
- Architecture du patrimoine (avis et conseil sur travaux et relation avec l'ABF si nécessaire),
- Urbanisme (zonage et règlement des PLUs, déclaration de travaux...),
- Juridiques dans le domaine de l'habitat et notamment des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne et du droit des locataires,
- Copropriétés sur les plans organisationnels, de fonctionnement, de gestion et sur les aspects juridiques,
- Techniques (évaluation énergétique, grille de dégradation, évaluation montant de travaux...),
- Sociales (relogements, accompagnement des locataires, ménages en situation de précarité...),
- Fiscales et financières (notamment montage des dossiers de subventions des différents financeurs, des caisses de retraite, les CEE et autres aides spécifiques ...)
- Aménagement et renouvellement urbain (outils, procédures et financements...).

### 6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation attendues sont les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, locataires, copropriétaires, des milieux professionnels; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération; coordination des acteurs,
- Diagnostic et suivi des immeubles prioritaires : élaboration d'un diagnostic multicritères de chaque immeuble, proposition d'une stratégie d'intervention au comité technique, animation renforcée et suivi du plan d'action à l'immeuble, en coordination avec tous les partenaires concernés ;
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès des propriétaires privés : conseil technique, assistance administrative et financière ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : repérage des ménages en difficulté, évaluation sociale, orientation vers les travailleurs sociaux de secteur ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ;
- Animation des instances de pilotage de l'opération,
- Animation de la cellule LHI, réalisation des rapports techniques, conseil, suivi et expertise sur les dossiers
- Suivi-évaluation
- Reporting de l'activité : bilan annuel et évolution sur la durée de l'opération (bilan technique et financier, par thématique, par financeur), bilan des volets LHI, copropriétés, suivi proactifs,

proposition programmation année suivante des dossiers pouvant faire l'objet d'une demande de subventions

### **Sur le volet copropriétés en difficulté (cf descriptif chapitre 3, article 3.5 de la présente convention)**

Conformément à la volonté de l'agglomération de mieux se saisir des questions autour des copropriétés et aux missions spécifiques à l'accompagnement des copropriétés dégradées décrites dans le référentiel ANAH « traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées, la CoVe confie à l'opérateur telles que décrites dans l'appel d'offres et plus particulièrement les tâches suivantes :

- Information et sensibilisation des copropriétés : communication et supports associés, formation, accompagnement à l'immatriculation
- Assistance financière, administrative, technique et juridique
- Fléchage et étude des immeubles, réalisation des diagnostics multicritères
- Elaboration de stratégies à l'immeuble
- Accompagnement des propriétaires pendant la durée du dispositif

### **Sur les études d'îlots (calibrage et faisabilité)**

Elles feront l'objet d'un appel d'offres spécifique.

L'opérateur de l'OPAH sera associé au suivi des études d'îlots et, en fonction de la stratégie d'intervention préconisée, sera mobilisé sur le suivi et l'accompagnement des propriétaires qui pourraient bénéficier des aides de l'OPAH. L'enjeu est d'avoir une intervention cohérente globale sur l'ensemble du périmètre en mobilisant les différents leviers opérationnels.

### **Sur l'articulation avec Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)**

Les missions sont amenées à évoluer avec la mise en œuvre du dispositif Mon Accompagnateur Rénov'.

Concernant les dossiers suivis par l'opérateur en charge du suivi-animation l'OPAH-RU PVD désigné par la collectivité :

- Un audit énergétique sera proposé par l'opérateur dans le cadre de sa prestation d'assistante à maîtrise d'ouvrage pour les propriétaires occupants selon la réglementation ANAH en vigueur.
- Les audits seront pris en charge dans le cadre de l'OPAH-RU PVD pour les dossiers déposés. L'opérateur d'OPAH devra inclure dans le coût de sa prestation par dossier le risque qu'il ne soit pas déposé.

Concernant les dossiers accompagnés par un opérateur MAR non retenu au titre du suivi-animation de l'OPAH-RU PVD (hors contractualisation avec la CoVe) :

- Le dossier est déposé sur le site [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr).
- L'opérateur MAR devra informer les propriétaires des aides complémentaires mobilisables dans le cadre de l'OPAH. Il accompagnera le propriétaire dans le montage des dossiers qui seront déposés auprès de l'ensemble des financeurs. Chaque partenaire devra établir une fiche indiquant la liste des pièces attendues pour le dépôt et le solde des dossiers.
- Pour les projets déposés par un MAR, l'avance de la part AMO est faite par le ménage, qui bénéficiera d'un remboursement à hauteur des plafonds de l'ANAH, au moment de la demande de paiement des aides.
- La CoVe transmettra les informations à l'opérateur de l'OPAH-RU PVD afin d'intégrer le dossier dans le suivi général du dispositif (objectifs, montants financiers). En revanche, il n'assurera pas le suivi du dossier qui restera du ressort de l'opérateur MAR choisi par le propriétaire.

### **6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'opérateur aura pour mission la coordination opérationnelle de l'ensemble des partenaires intervenant sur l'habitat privé (organismes financeurs, services sociaux, Architecte des Bâtiments de France, membres du pôle départemental LHI, etc.), à travers les comités de suivi et de mise en œuvre de l'OPAH RU (comité technique, cellule LHI et groupe de suivi renouvellement urbain).

## **6.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi animation, de façon à donner au Comité de Pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utiles les réorientations éventuellement opportunes.

L'opérateur élaborera et alimentera à cet effet, une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs. Il élaborera et alimentera également la liste des adresses prioritaires permettant de suivre l'état d'avancement des actions proactives menées : état d'avancement des prises de contacts (propriétaires, locataires, syndics), visites réalisées, stratégie patrimoniale des propriétaires, diagnostics du bâti, ...etc.

L'opérateur établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail en comités techniques.

### **6.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### **Bilan annuel**

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU PVD, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats. En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan annuel sera présenté en Comité de pilotage et adressé aux différents partenaires de l'opération.

Un bilan final de l'opération sera également demandé à l'opérateur.

L'ensemble des bilans seront réalisés en collaboration avec la CoVe.

#### **Bilan final**

Le bilan final du programme sera présenté sous forme d'un rapport lors du Comité de Pilotage en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires, des locataires et des acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes de déroulement des chantiers ; maîtrise des coûts dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre dont les éventuelles mesures coercitives
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches d'opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux à effectuer et le détail des subventions et des aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et sur la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 7 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat, de France Rénov' et de l'ensemble des financeurs sur les documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU PVD.

Le logo de France Rénov' en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 808 800 700) et de son site internet France-renov.gouv.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées dans le cadre de France Rénov'.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de France Rénov' dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de Ma Prime Rénov', l'Anah, la Région, le Département et la CoVe ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas

échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur Ma Prime Rénov'.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.**

### **Article 8 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires, à compter de la date de l'ordre de service du marché relatif à la mission de suivi-animation (date qui ne peut être antérieure à la date de signature du Préfet).

### **Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification du cadre d'intervention qui n'entraîne pas de changement des enveloppes budgétaires globales des financeurs fera l'objet d'une validation en comité de pilotage.

A contrario, toute modification qui entraîne un impact sur les enveloppes budgétaires globales des financeurs nécessitera un avenant à la convention, validé en amont par le comité de pilotage.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et

anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

#### **Article 10 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 8 exemplaires, le

Pour l'Etat  
Le Préfet de Vaucluse, délégué de l'Agence  
Nationale de l'Habitat dans le Département,  
M. Thierry SUQUET

Pour la CoVe  
La Présidente,  
Mme Jacqueline BOUYAC

Pour le Conseil Régional,  
Le Président  
M. Renaud MUSELIER

Pour le Département de Vaucluse,  
La Présidente,  
Mme Dominique SANTONI

Pour la commune de Malaucène,  
Le Maire,  
M. Frédéric TENON

Pour la Commune d'Aubignan,  
Le Maire,  
M. Siegfried BIELLE

Pour la commune de Mazan,  
Le Maire,  
M. Louis BONNET

## **Annexes**

Annexe 1 : périmètres renforcés de l'opération

Annexe 2 : Liste des adresses prioritaires

Annexe 3 : périmètre des 3 îlots urbains

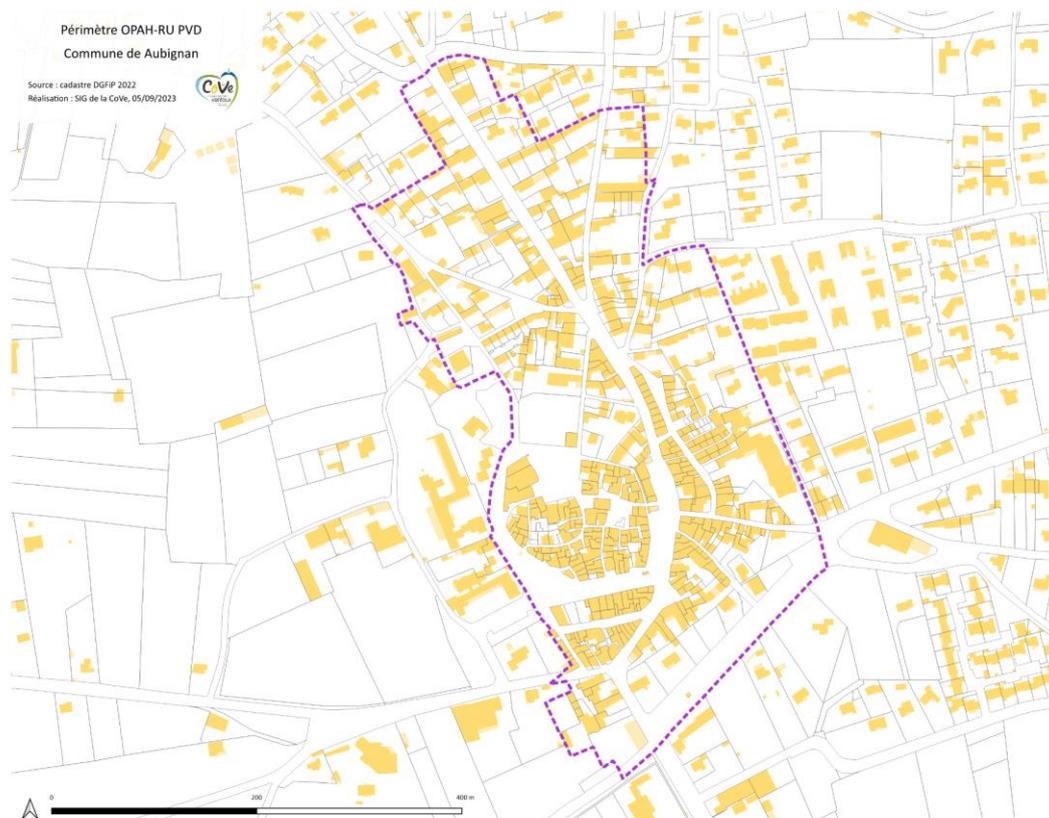
Annexe 4 : périmètres façades

Annexe 5 : tableau de synthèse des participations financières de l'ensemble des partenaires

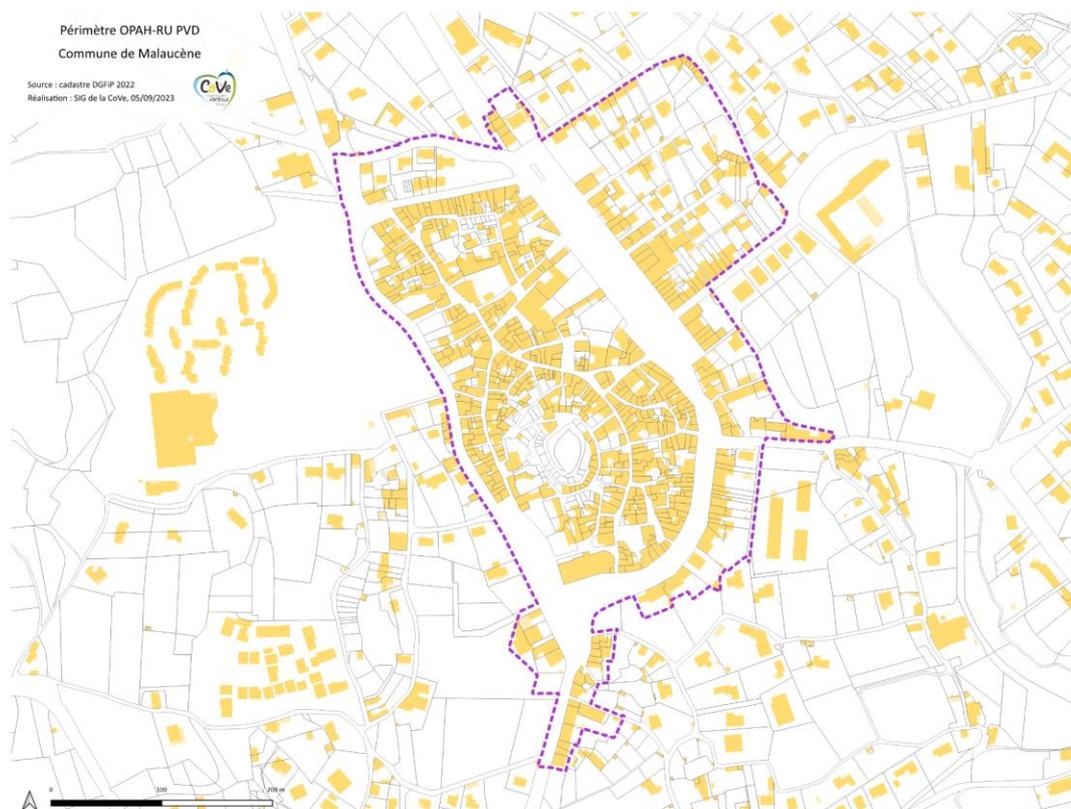
Annexe 6 : modalités d'intervention des partenaires financiers

## Annexe 1. Périmètre des secteurs renforcés de l'opération

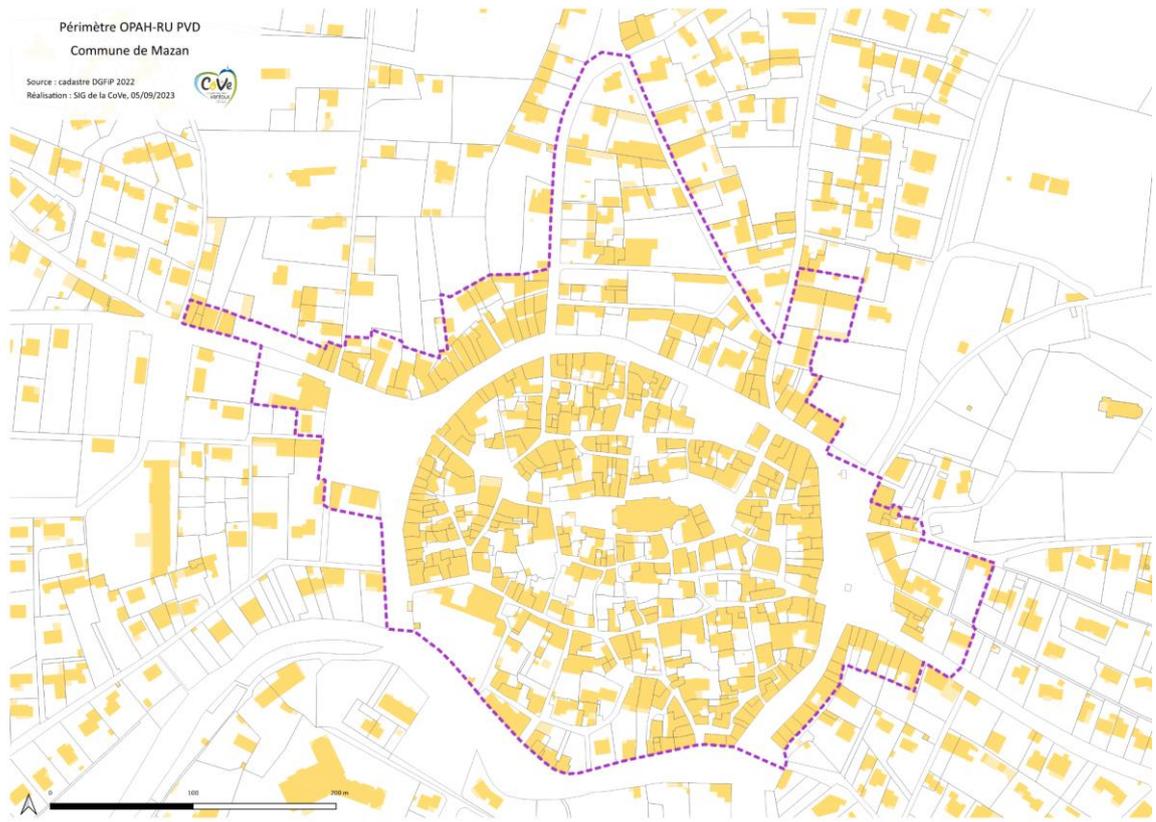
AUBIGNAN



MALAUCENE



**MAZAN**



## Annexe 2 – Liste des adresses prioritaires

### Liste des adresses - suivi proactif

COMMUNE	ADRESSE
Aubignan	52 rue de la nation
Aubignan	22 Avenue Joseph Roumanille
Aubignan	67 Avenue Abbé Arnaud
Aubignan	69 Rue de la Nation
Aubignan	56 Rue du Coperdu
Aubignan	19 Impasse de la Farigoule
Aubignan	16 Impasse de la Rabasso
Malaucène	77 Grande Rue
Malaucène	Rue Saint Alexis
Malaucène	5523 Rue DU CHATEAU
Malaucène	1 rue porte cabanette
Malaucène	3 Traverse de l'Ancien chemin d'Entrechaux
Malaucène	Impasse Valouse
Malaucène	5879 Grand Rue
Malaucène	27 avenue des remparts
Malaucène	6 rue Fontaine du Theron
Malaucène	5475 Grand Rue
Malaucène	3 bis Rue du Plan de Sauvan
Malaucène	26 Grand Rue
Malaucène	Impasse Valouse
Mazan	137 quai de l'auzon
Mazan	33 rue Brusquet
Mazan	Rue du Coq / 106 Grand Rue
Mazan	Impasse Peyrotte Alexis
Mazan	La Venue de St Pierre de Vassols
Mazan	17 Rue des Ortolans
Mazan	12 Place de l'Eglise
Mazan	57 Rue Saint Raymond
Mazan	32 rue des salpêtriers
Mazan	150 Rue Bernus
Mazan	12 Place Lafayette
Mazan	13 Rue de la Plaine

**Liste des adresses - suivi annuel**

<b>COMMUNE</b>	<b>ADRESSE</b>
<b>Aubignan</b>	126 avenue Frédéric Mistral
<b>Aubignan</b>	58 Av. Roumanille
<b>Aubignan</b>	176 Av. Frédéric Mistral
<b>Aubignan</b>	104 Rue Tour des Remparts
<b>Aubignan</b>	66 Rue du Colombier / 338 Av F. Mistral
<b>Malaucène</b>	84 Grande rue
<b>Malaucène</b>	86 Grand Rue
<b>Malaucène</b>	56 Avenue de Verdun
<b>Malaucène</b>	5617 Grand Rue
<b>Mazan</b>	23 impasse des barbiers
<b>Mazan</b>	25 Rue de la Poissonnerie
<b>Mazan</b>	42 Rue Brusquet

**Liste des copropriétés potentielles**

<b>COMMUNE</b>	<b>ADRESSE</b>
<b>Aubignan</b>	16 Av. Anselme Mathieu
<b>Aubignan</b>	22 Avenue Joseph Roumanille
<b>Malaucène</b>	76 Grand Rue
<b>Malaucène</b>	5207-5208 Le Lion d'Or / Av de la Libération
<b>Malaucène</b>	6228 Le Lion d'Or / Av de la Libération
<b>Mazan</b>	6 Rue Casse Côte + 116 Rue de l'hôpital
<b>Mazan</b>	285 à 289 Av de l'Europe - Copropriété SAUTEL (CA 6)

**Annexe 3. Périmètre des trois îlots urbains en étude de faisabilité (îlot du Portail neuf, îlot du Rieu, îlot des Arcades)**

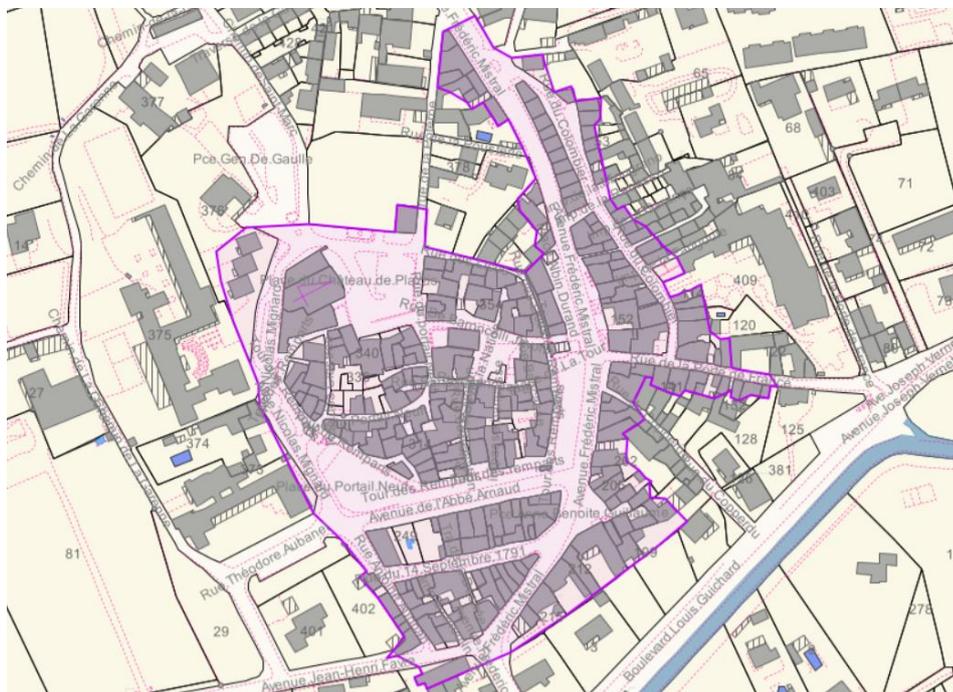
<p><b>Aubignan :</b></p> <p><b>Îlot du Portail Neuf</b></p> <p>Urbanis</p>	<p><b>Etat général du bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bon</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF9800; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Moyen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E57373; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dégradé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A52A2A; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ruine</li> </ul> <p><b>Présomption péril et LHI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Péril présumé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> LHI présumé</li> </ul> <p><b>Occupation des logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Occupé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Partiellement vacant</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Maison individuelle vacante</li> </ul>	
<p>Le périmètre est composé de 5 parcelles : BN 333 + BN 334 + BN335 + BN342 + BN343</p> <p>L'îlot compte 2 impasses, dont une sous porche qui permet d'accéder aux entrées des bâtiments sud de l'îlot.</p> <p>Le repérage de terrain a permis d'identifier des immeubles dégradés et en fond d'impasse un immeuble en ruine.</p> <p>En dehors de l'immeuble en ruine, les logements sont occupés.</p>		

<p><b>Malaucène :</b></p> <p><b>Îlot du Rieu</b></p> <p>Urbanis</p>	<p><b>Etat général du bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bon</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF9800; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Moyen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E57373; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dégradé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A52A2A; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ruine</li> </ul> <p><b>Présomption péril et LHI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Péril présumé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> LHI présumé</li> </ul> <p><b>Occupation des logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Occupé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Partiellement vacant</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Maison individuelle vacante</li> </ul>	
<p>Le périmètre est composé de 13 parcelles : AP 615 + AP 616 + AP 617 + AP 618 + AP 619 + AP 602 + AP 603 + AP 604 + AP 605 + AP 606 + AP 607 + AP 608 + AP 609.</p> <p>L'îlot donne sur la Rue du Rieu et la Rue des Pères.</p> <p>Le repérage de terrain a permis d'identifier 2 situations de péril présumé, 1 immeuble en ruine. 7 parcelles semblent inoccupées.</p>		

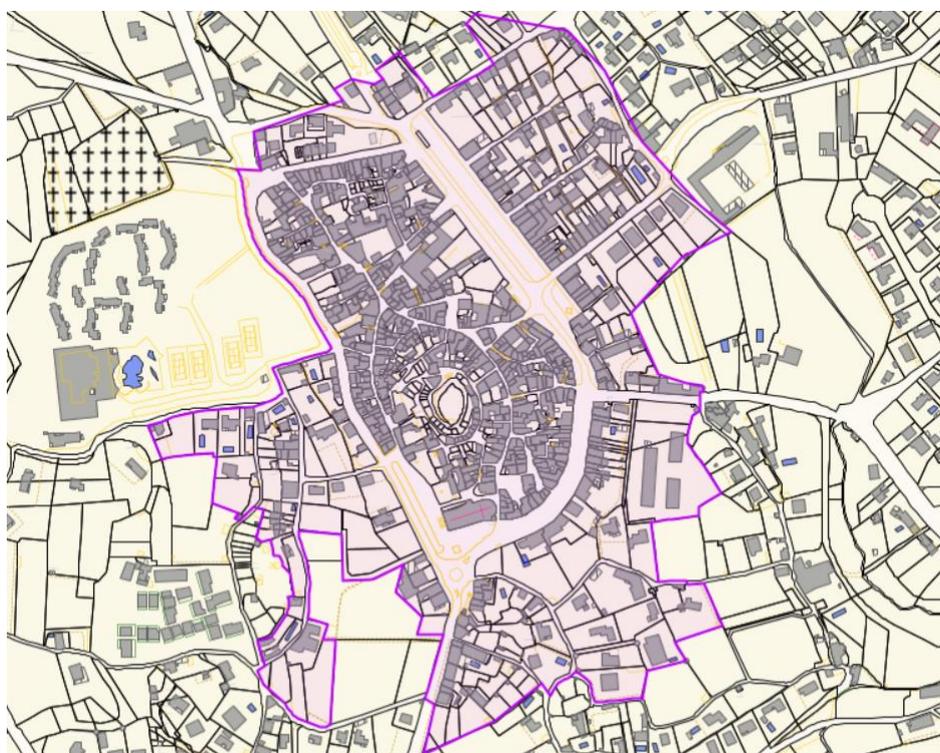
<p><b>Mazan :</b></p> <p><b>Ilot des arcades</b></p> <p>Urbanis</p>	<p><b>Etat général du bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; margin-right: 5px;"></span> Bon</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC107; margin-right: 5px;"></span> Moyen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF5722; margin-right: 5px;"></span> Dégradé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #795548; margin-right: 5px;"></span> Ruine</li> </ul> <p><b>Présomption péril et LHI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFC107; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Péril présumé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> LHI présumé</li> </ul> <p><b>Occupation des logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #4CAF50 2px, #4CAF50 4px); margin-right: 5px;"></span> Occupé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #FFC107 2px, #FFC107 4px); margin-right: 5px;"></span> Partiellement vacant</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #FF5722 2px, #FF5722 4px); margin-right: 5px;"></span> Maison individuelle vacante</li> </ul>	
<p>Le périmètre est composé de 11 parcelles CA 2 + CA 4 + CA 5 + CA 6 + CA 9 + CA13 + CA 14 + CA 15 + CA 16 + CA 17 + CA 324.</p> <p>L'îlot donne sur la place des Arcades, la Grand Rue, la rue Brusquet et la rue des Poissonniers.</p> <p>Le repérage de terrain a permis d'identifier 4 situations de péril présumé, un immeuble en ruine.</p> <p>Un arrêté de péril avec interdiction d'habiter a été pris sur le CA 6 en 2019. Un programme de travaux a été voté et approuvé par les copropriétaires en 2023.</p> <p>Sur le CA 17, un projet d'habitat inclusif est à l'étude. Le bâtiment est vide.</p> <p>Les autres parcelles sont occupées.</p>		

## Annexe 4 : périmètres façades

### AUBIGNAN



### MALAUCENE





## Annexe 5. Récapitulatif des aides apportées

OPAH-RU PVD	ANAH	REGION	DEPARTEM	COVE	TOTAL
Fonctionnement - suivi, animation, comm, dossiers	242 625 €			179 175 €	<b>421 800 €</b>
LHI + Copro - renforcement action	59 425 €			83 195 €	<b>142 620 €</b>
<b>TOTAL INGENIERIE</b>	<b>302 050 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>262 370 €</b>	<b>564 420 €</b>
Aides Travaux et MOE sur HT	1 162 850 €	106 250 €	81 150 €	212 500 €	<b>1 562 750 €</b>
ANAH CEE / Habiter Mieux	211 000 €				<b>211 000 €</b>
Prime énergie - Passoire	99 000 €	44 000 €			<b>143 000 €</b>
ANAH - Prime IML	26 000 €				<b>26 000 €</b>
REGION - Prime vacance		66 250 €			<b>66 250 €</b>
Prime primo accédant		6 000 €		12 000 €	<b>18 000 €</b>
Aides syndic copro + primes énergie	460 000 €	41 250 €		82 500 €	<b>583 750 €</b>
ANAH - Primes copro fragile + indivi	194 000 €				<b>194 000 €</b>
ANAH - COPRO SAUTEL	946 905 €				<b>946 905 €</b>
Prime Vacance	35 000 €				<b>35 000 €</b>
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>	<b>3 134 755 €</b>	<b>263 750 €</b>	<b>81 150 €</b>	<b>307 000 €</b>	<b>3 786 655 €</b>
<b>TOTAL INGENIERIE + INVESTISSEMENT</b>	<b>3 436 805 €</b>	<b>263 750 €</b>	<b>81 150 €</b>	<b>569 370 €</b>	<b>4 351 075 €</b>

## Annexe 6. Modalités financières – à titre indicatif, à la signature de la convention

### MODALITÉS PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (en fonction de la réglementation en vigueur)

DISPOSITIF PO		Cas n°1 : Logement indigne ou dégradé		Cas n°2 : Rénovation énergétique		Cas n°3 : Autonomie	
<i>Conditions techniques</i>		<i>Sortie classe mini E</i>		<i>Saut de 2 classes minimum</i>			
Plafonds ressources		POTM	POM	POTM	POM	POTM	POM
Objectifs		<b>3</b>		<b>18</b>		<b>18</b>	
Aides aux travaux	Plafonds travaux subventionnables	<b>70 000 €</b>		Saut de 2 classes = 40 000€ Saut de 3 classes = 55 000 € Saut de 4 classes = 70 000 €		<b>22 000 €</b>	
	ANAH	80%	60%	80%	60%	70%	50%
	CoVe <i>Plafond coût retenu Anah</i>	10% Plafonnée à 5 000 €		5% Plafonnée à 1 000 €		10% Plafonnée à 2000 €	
	Région :  <i>Plafond coût retenu Anah + gain énergie mini de 38%</i>	50 % de la part CoVe	-	50 % de la part CoVe	-	10 % si travaux > 8 000€	-
Aides volet énergie : PRIMES	ANAH prime passoire	10%	10%	10%	10%	/	/
	Région :  <b>Prime facteur 2</b>  <i>Si gain énergétique &gt; 50 %</i>	+10% sur les travaux entre 20 000 € et 40 000 €	-	+10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €	-	/	/
	Région  <b>Prime Transition énergétique BBC</b>	+10 % sur les travaux entre 20 000 € et 40 000 €	+10 % sur les travaux entre 20 000 € et 40 000 €	10 % sur les travaux entre 20 000 € et 40 000 €	10 % sur les travaux entre 20 000 € et 40 000 €	/	/
Aides primo-accédents*	Région :	1 000 € soit 50% de la part CoVe		1 000 € soit 50% de la part CoVe		/	/
	CoVe	2 000 €		2 000 €		/	/

**MODALITÉS PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (en fonction de la réglementation en vigueur)**

<b>DISPOSITIF PB</b> <b><u>AVEC</u></b> <b><u>CONVENTION-</u></b> <b><u>NEMENT</u></b>	<b>Cas n°1 : Logements très dégradés</b>  <i>Grille ANAH / ARS</i>		<b>Cas n° 2 : Logements dégradés, sécurité, salubrité</b>  <i>Grille ANAH / ARS</i>		<b>Cas n°3 : Logements moyennement dégradés, autres travaux</b>  <i>Grille ANAH / ARS</i>	
Niveau de performance énergétique après travaux	Etiquette D minimum après travaux <b>et</b> 35% gain ANAH 50% gain Région		Etiquette D minimum après travaux		Etiquette D minimum après travaux	
<b>OBJECTIFS</b>	<b>13</b>		<b>1</b>		<b>3</b>	
Conventionnement	Loc'3	Loc'2	Loc'3	Loc'2	Loc'3	Loc'2
<b>ANAH</b>	35%		35%		25%	
Plafond des travaux ANAH	1000 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 80 000 €/logt		750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 60 000 €/logt		750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 60 000 €/logt	
Prime HM Bailleurs**	1 500 €		1 500 €		1 500 €	
Prime passoire	500 €		500 €		500 €	
<b>Prime IML Bailleurs **</b>	1 000 €		1 000 €		1 000 €	
<b>Aide Département 84</b>	5% du montant des travaux et MOE HT plafond Anah		5% du montant des travaux et MOE HT plafond Anah		5% du montant des travaux et MOE HT plafond Anah	
<b>Aide CoVe sur le coût retenu Anah</b>	20% plafonnée à 10 000 €	20% plafonnée à 8000€	20% plafonnée à 4500 €	20% plafonnée à 3500 €	20% plafonnée à 4500 €	20% plafonnée à 3500 €
<b>Aide Région :</b> 50% de la part CoVe si gain énergie >50%	50% de la part CoVe	50% de la part CoVe	50% de la part CoVe	50% de la part CoVe	50% de la part CoVe	50% de la part CoVe
<b>Primes Région</b> Product° de Logt si vacant	5% du montant des travaux HT plafond Anah		/		/	
<b>Prime Région Transition énergétique</b>	+10% du montant des travaux >20000 € et <40000 €		+10% du montant des travaux >20000 € et <40000 €		+10% du montant des travaux >20000 € et <40000 €	

**ATTENTION :** En cas de non atteinte des gains minimum de 50%, le projet peut être éligible aux aides régionales si réalisation d'un bouquet de travaux "BBC compatibles" incluant au moins 4 postes de travaux dont 2 concernant l'enveloppe bâtie (murs, toit, menuiseries, plancher) et 2 concernant le "confort" (ventilation confort été). Nécessité d'une Note argumentée justifiant la non atteinte du gain énergétique (caractéristiques techniques, équipements du logt, contraintes réglementaires et environnementales, copro, travaux déjà réalisés...)

**\*\*Primes / bonification selon les critères d'éligibilité de l'ANAH au moment de l'instruction du dossier**

<b>DISPOSITIF PB</b>  <b><u>AVEC</u></b> <b><u>CONVENTION-</u></b> <b><u>NEMENT</u></b>	<b>Cas n°3 : Rénovation énergétique</b>  <i>(ou selon critères ANAH - aide PBM ou PBTM avec conventionnement – Cf PO)</i>		<b>Cas n° 4 : Autonomie</b>	
Niveau de performance énergétique après travaux	Etiquette D minimum après travaux  35% gain ANAH 50% gain Région			
<b>OBJECTIFS</b>	<b>9</b>		<b>2</b>	
Conventionnement	Loc'3	Loc'2	Loc'3	Loc'2
<b>ANAH</b>	25%		35%	
Plafond des travaux ANAH	750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 60 000 €/logt		750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 60 000 €/logt	
Prime HM Bailleurs**	1 500 €		1 500 €	
Prime passoire	500 €		500 €	
<b>Prime IML Bailleurs **</b>	1 000 €		1 000 €	
<b>Aide Département 84</b>	5% du montant des travaux et MOE HT plafond Anah		5% du montant des travaux et MOE HT plafond Anah	
<b>Aide CoVe sur le coût retenu Anah</b>	20% plafonnée à 4500 €	20% plafonnée à 4000 €	10% plafonnée à 2000 €	10% plafonnée à 1500 €
<b>Aide Région :</b>  50% de la part CoVe si gain énergie >50%	50% de la part CoVe	50% de la part CoVe	10% travaux > 8000 €	10% travaux > 8000 €
<b>Primes Région</b> Product° de Logt si vacant	5% du montant des travaux HT plafond Anah			
<b>Prime Région Transition énergétique</b>	+10% du montant des travaux >20000 € et <40000 €			

**\*\*Primes / bonification selon les critères d'éligibilité de l'ANAH au moment de l'instruction du dossier**

**MODALITÉS COPROPRIÉTÉS (en fonction de la réglementation en vigueur)**

	THEMATIQUES	Partenaires	Taux	Plafonds	Primes
TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES	COPRO RENO ENERGIE  <u>Gain énergie mini 35%</u>	ANAH	30% + prime 10% sortie passoire	25 000 €/lot	3 000 € si POTM, 1 500€ si POM + bonus copro fragile 20%
		CoVE	15%	3 000 €/lot	Aide plafonnée à 15 000€ /copro
		REGION	50% part CoVe	1 500 €/lot	
	COPRO DEGRADÉE - EN DIFFICULTE	ANAH	50% (avec arrêté de police)	Pas de plafond	3 000 € si POTM, 1 500€ si POM+ bonus sortie passoire 10% + si copro fragile 3000€/lot
		CoVE	15%	3 500 €/lot	Aide plafonnée à 17 500 €/copro
		REGION	50% part CoVe	1 500€/lot	
	COPRO RENO ENERGIE - <u>Dispositif Expérimental</u> - Copro de 20 lots ou moins <u>Dérogation</u> (ABF, service urbanisme) <u>Gain énergie mini 15%</u>	ANAH	30% + prime 10% sortie passoire	25 000 €/lot	3 000 € si POTM, 1 500€ si POM + bonus copro fragile 20%
		CoVE	15%	3 000 €/lot	Aide plafonnée à 15 000€ /copro
		REGION	50% part CoVe	1 500 €/lot	