



Avenant n°1
à
La convention d'Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat et de
Renouvellement Urbain
(OPAH-RU) de la Ville D'Apt

Le présent avenant est établi :

Entre

La Ville d'Apt, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Maire, Mme Véronique Arnaud-Deloy,

L'État, représenté par M. Thierry Suquet, Préfet de Vaucluse,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M Thierry Suquet le délégué de l'ANAH dans le département de Vaucluse, agissant dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

La Région Sud représentée par M Renaud Muselier, Président du Conseil Régional,

Le Conseil Départemental du Vaucluse, représenté par Mme Dominique Santoni, Présidente du Conseil départemental,

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 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées adopté,

Vu le Programme d'Actions de la délégation locale de Vaucluse,

Vu la délibération n°2017-182 du Conseil départemental du 28 avril 2017 relative au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées,

Vu la délibération n°2017-289 du 30 juin 2017 par laquelle le Conseil départemental de Vaucluse a statué sur son Dispositif Départemental en faveur de l'Habitat visant à soutenir la production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux, à destination des bailleurs sociaux, des communes, des EPCI et du parc privé, dans le cadre des OPAH portées par les communes ou les EPCI,

Vu l'avis de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat de Vaucluse (CLAH) en application de l'article R 321-10 du code de la construction et de l'habitation, du 23 mars 2021 sur la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2021-2026 de la commune d'Apt,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du 8 mars 2021 sur la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2021-2026 de la commune d'Apt,

Vu la délibération n°16-1091 du Conseil régional en date du 16 décembre 2016 portant adoption du cadre d'intervention en matière d'habitat,

Vu la délibération n°18-905 du Conseil régional en date du 14 décembre 2018 portant adoption du Contrat Régional d'Equilibre Territorial du territoire Luberon et son avenant 1 approuvé par délibération n°20-441 en date du 9 octobre 2020,

Vu la délibération n°19-811 du Conseil régional en date du 16 octobre 2019 approuvant le cadre d'intervention « mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat dans le cadre des contrats régionaux d'équilibre territorial et des programmes de rénovation urbaine »

Accuse de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3170-DE
Date de réception en préfecture : 10/10/2024

Vu la délibération n°21-211 du Conseil Régional, en date du 23 avril 2021, relative à la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2021-2026 de la commune d'Apt,

Vu la délibération du 28 mai 2021 du Conseil Départemental de Vaucluse, autorisant la signature de la convention d'OPAH –RU avec volet copropriétés 2021-2026 de la commune d'Apt,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Apt, en date du 08 décembre 2020, relative à la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2021-2026 de la commune d'Apt,

Vu la Convention cadre « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée le 14 Avril 2023,

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	5
1. Chapitre I – Objectifs généraux, quantitatifs et financements de l'opération (hors copropriété en difficulté)	6
1.1. Objectifs généraux	6
1.1.1. Article 3.5 Volet copropriété (hors copropriétés en difficulté)	6
1.1.2. Article 3.6 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	7
1.1.3. Article 3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	10
1.2. Objectifs quantitatifs	10
1.3. Financements de l'ANAH	11
1.3.1. Règles d'application	11
1.3.2. Montants prévisionnels	12
1.3.3. Opérations programmées sur un territoire ou quartier (hors copropriété en difficulté)	13
1.3.3.1. Part fixe	13
1.3.3.2. Part variable	13
1.4. Financements de la Ville d'Apt (maître d'ouvrage)	15
1.4.1. Règles d'application	15
1.4.1.1. Montants prévisionnels	15
1.5. Financements de la Région Sud	15
1.5.1. Règles d'application	15
1.5.2. Montants prévisionnels	15
1.6. Financements du Département de Vaucluse	16
2. Chapitre II - Accompagnement des 10 copropriétés dégradées du quartier de Saint Michel	16
2.1. Désignation des copropriétés en difficulté	17
2.2. Prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat dégradé	17
2.2.7 Les études d'évaluation d'une ou plusieurs opérations financées par l'agence	20
2.3. Montant des aides de l'Agence pouvant être attribuées aux bénéficiaires	20
3. Chapitre III - Prise d'effet de l'avenant et durée	21
Annexe 1 :	22
Annexe 2 :	23
Annexe 3 :	24

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Ville d'Apt et ses partenaires ont signé le 19 juillet 2021 la convention d'OPAH-RU de la Ville d'Apt pour une durée de 5 ans.

A la suite d'un appel d'offres lancé 23 Avril 2021, SOLIHA 84 a été retenu le 29 Juillet 2021 pour assurer la mission de suivi animation de l'OPAH-RU. Cette mission est financée au titre de l'ingénierie pour mener à bien l'opération programmée avec une contribution de l'ANAH, du Département de Vaucluse ainsi que de la Ville d'Apt.

L'objet de cet avenant est double :

- ✓ D'une part le Conseil d'Administration de l'ANAH du 6 Décembre 2023 a modifié les prestations d'ingénieries subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (art R 321-16 du CCH et 24 du RGA et le régime applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestation (articles R 321-12 (I, 9°) et R 321-16 du CCH).

- ✓ D'autre part, ce même conseil d'administration a défini les modalités d'intervention sur les copropriétés en difficulté. Sur le quartier Saint Michel, l'étude pré-opérationnelle recensait 10 copropriétés en difficulté dont 7 ont été identifiées en voie de fragilisation. L'article 3.5 de la convention OPAH-RU indique qu'il conviendra de lister ces copropriétés. Le présent avenant détermine donc un champ d'intervention pour la convention d'OPAH en listant les 10 adresses dégradées fléchées dans l'OPAH-RU sur le quartier Saint Michel. Cette inscription permet de mobiliser des aides en faveur de ces copropriétés pour bénéficier des financements en faveur de Copropriétés en difficulté ou fragiles. L'objectif du suivi animation par SOLIHA 84 visait à la réalisation de diagnostics multicritères sur les 7 copropriétés de plus de 30 lots présentant un profil de fragilité ou de dégradation. Lors de la rencontre avec Monsieur le Préfet de Vaucluse, en présence de représentants du Département, de la Région, de la CCPAL, il a donc décidé d'ajouter par avenant la liste de 10 adresses des copropriétés dégradées de l'OPAH-RU de Saint Michel afin de permettre aux copropriétés en difficulté de bénéficier des aides de l'ANAH telles que décrites dans le chapitre II.

La signature de cet avenant intervient après trois années de suivi animation de l'OPAH.

Le présent avenant décline les nouveaux objectifs quantitatifs et leurs financements hors copropriétés en difficultés (Chapitre I) et l'accompagnement des 10 copropriétés en difficulté de Saint Michel (Chapitre II).

Chapitre I – Objectifs généraux, quantitatifs et financements de l'opération (hors copropriété en difficulté)

1.1. Objectifs généraux

Les Articles 3.1 Volet urbain, 3.2 Volet foncier, 3.3 Volet immobilier, 3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne ainsi que les articles 3.8 Volet social, 3.9 Volet patrimonial et environnemental, 3.10 Volet économique et développement territorial ne sont pas modifiés par le présent avenant.

Sont modifiés par le présent avenant

1.1.1. Article 3.5 Volet copropriété (hors copropriétés en difficulté)

La modification de cet article porte sur l'intervention différenciée selon les secteurs, la taille des copropriétés et les modalités de financement. Il est désormais rédigé comme suit :

L'aide est réservée aux travaux effectués sur les parties communes de copropriétés et sur les parties privatives déclarés d'intérêt collectif. Ces travaux sont votés lors des assemblées générales des copropriétés. Les copropriétés doivent être immatriculées au registre des copropriétés pour déposer un dossier. L'intervention repose sur une aide aux syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov' Copropriété » ou de dégradation quelle que soit la taille de la copropriété.

Deux 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 contact aura lieu soit par sollicitation directe des copropriétaires par l'opérateur, soit par orientation des partenaires.
Après une visite de l'immeuble, l'opérateur de l'OPAH établira un compte-rendu des désordres constatés afin de s'assurer que les seuls enjeux de réhabilitation de l'immeuble portent sur la rénovation énergétique ;
- Les aides en faveur des copropriétés en difficulté : sont prises en compte les mesures prescrites au titre de l'habitat indigne : insalubrité, saturnisme, sécurité des parties communes, travaux lourds.

L'objectif d'intervention est évalué à 22 logements en copropriétés.

L'animation de l'OPAH-RU permettra de déterminer les copropriétés sur lesquelles intervenir ainsi que les modalités d'interventions.

Dans le cadre de ce volet, il s'agira pour le prestataire de :

- Identifier et mobiliser les partenaires ;
- Faire un accompagnement social individuel ;
- Réaliser une assistance juridique, administrative et technique ;
- Conseiller pour le redressement de la gestion financière ;
- Aide à la mise en place d'un portage d'actions (mobilisation des bailleurs) ;
- Intervenir pour informer et former les copropriétaires et le conseil syndical.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximums de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions du règlement de l'ANAH. Les modalités de financement en vigueur au moment de la rédaction de l'avenant sont détaillées en annexe

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3170-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

1.1.2. Article 3.6 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

La modification de cet article porte sur l'actualisation des modalités de mise en œuvre du dispositif Ma Prime Rénov' et du programme Habiter Mieux de l'ANAH. Il est désormais rédigé comme suit :

Dans l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 et de préparer la société à plus de résilience face aux bouleversements climatiques à venir, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, comprend l'accentuation progressive des caractéristiques de la décence énergétique. Les exigences de performance d'un logement décent devront être comprises :

- à compter du 1^{er} janvier 2025 : entre les classes A et F (fin logements G)
- à compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et E (fin logements F)
- à compter du 1^{er} janvier 2034 : entre les classes A et D (fin logements E)

En outre, depuis le 1^{er} janvier 2023, pour les nouveaux contrats de location, seuls les logements dont la consommation d'énergie estimée par le DPE est inférieure à 450 KWh d'énergie finale par m² de surface habitable par an seront considérés comme décents au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

La lutte contre la précarité énergétique est une priorité de l'opération sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU.

L'OPAH-RU a pour objectif d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation globale dans le but de produire une offre de logements sains et économes en énergie par la mobilisation et le cumul des aides des partenaires de la convention. Le régime d'aides s'adresse :

- Aux propriétaires occupants avec l'objectif de contribuer plus efficacement à la lutte contre la précarité énergétique par l'éradication des passoires thermiques ;
- Aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux organismes agréés avec l'objectif de contribuer plus efficacement à la mobilisation du parc privé de logements à vocation sociale à destination des ménages modestes et très modestes. Les propriétaires bailleurs seront éligibles sous réserve d'un conventionnement Loc'Avantages ;
- Aux syndicats de copropriétés pour des travaux de rénovation énergétique des parties communes.

L'OPAH-RU a pour objectif d'encourager les propriétaires occupants à effectuer des travaux d'économie d'énergie dans les logements dégradés ou particulièrement énergivores ainsi que de produire un parc locatif économe permettant de soulager les charges locatives et 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'Avantages pour des locataires aux revenus modestes ou très modestes.

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 énergétique possibles ;
- Un audit énergétique ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3170-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

- Une proposition de scénarii de travaux, faisant apparaître les gains énergétiques projetés et valorisant les bénéfices attendus en termes d'usage et de confort, tout en tenant compte de la 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 :

L'OPAH accompagnera les projets des propriétaires bailleurs **uniquement sous réserve d'un conventionnement.**

L'accompagnement sera différencié entre les propriétaires bailleurs personnes physiques ou personnes morales selon les modalités d'attribution d'aides de l'ANAH.

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

- Un pré-diagnostic de leur logement incluant une évaluation énergétique ou un audit (* selon la réglementation ANAH en vigueur) 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' (MPR') :

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. Les demandes sont directement examinées par la plateforme maprimerenov.gouv.fr de l'ANAH. Les demandeurs pourront bénéficier d'informations et de conseils via l'Espace Conseil France Rénov' ou d'un accompagnement « Mon Accompagnateur Rénov' » lorsqu'il 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, attestées 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, attestées 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 assurera l'accompagnement des propriétaires éligibles à ces aides sur l'ensemble du périmètre.

L'aide « Habiter Mieux » 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%, justifiés par une évaluation 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

Accusé de réception en préfecture
08H-248400034-20241008-3170-DE
Date de réception en préfecture 10/10/2024

- propriétaire a recours à l'intermédiation locative ;
- Sous réserve de l'engagement du bailleur de conclure un conventionnement avec l'ANAH Loc'Avantages.

Les aides de l'ANAH seront complétées par :

- Les aides de la ville pour les propriétaires occupants et les bailleurs avec conventionnement ;
- Les aides de la Région et des primes en fonction de la performance énergétique pour les propriétaires occupants et les bailleurs avec conventionnement ;
- Les aides du Département pour les propriétaires bailleurs avec conventionnement.

L'articulation avec Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) :

Concernant les deux dernières aides (MPR' parcours accompagné et Habiter Mieux), l'opérateur d'OPAH devra être agréé « *Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)* ». Cette mission est intégrée dans le suivi-animation de l'OPAH-RU.

D'autres MAR pourront déposer des dossiers dans le cadre de l'OPAH-RU conformément à la nouvelle réglementation.

Les dossiers déposés par l'opérateur d'OPAH désigné par la collectivité intègrent désormais la réalisation d'un audit énergétique lorsqu'il est obligatoire. L'audit sera pris en charge au titre de l'OPAH-RU lors du dépôt du dossier.

Concernant les dossiers accompagnés par un opérateur MAR non retenu au titre du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- Le dossier est déposé sur le site 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 ;
- L'opérateur de l'OPAH-RU intégrera 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.

Le **volet environnemental** de l'OPAH-RU est mené à travers des actions et des préconisations techniques et sociales visant à :

- Veiller à la réalisation d'un programme de travaux optimal, en termes d'économie d'énergie et de charges ;
- Réaliser un audit énergétique avant et après travaux dans le cadre de l'animation afin d'évaluer les meilleurs niveaux de classement énergétique à atteindre ;
- Garantir une réhabilitation pérenne en luttant contre la précarité énergétique grâce à des dispositifs financiers : Ma Prime Rénov', programme Habiter Mieux, primes « transition énergétique BBC » ou prime « facteur 2 » de la Région ;
- Inciter à la réhabilitation « durable » en privilégiant des solutions techniques adaptées, dont l'usage d'éco-matériaux, des moyens de chauffage optimisés... ;
- Informer les propriétaires sur les aides fiscales liées aux travaux de lutte contre la précarité énergétique ;
- S'assurer de la valorisation des Certificats d'Economie d'Energies (CEE) générés par les travaux dans le respect des accords conclus entre les différents partenaires ;
- Sensibiliser les habitants au bon usage de leur logement et de leur cadre de vie.

Les différents partenaires, notamment les services départementaux et communaux, les réseaux de

Accusé de réception en préfecture
084 21870034 20241008 3170 DE
Date de réception en préfecture : 10/10/2024

travailleurs sociaux, l'ADIL, ou encore l'ALTE pourront repérer des ménages fragilisés ou en situation de précarité énergétique et les réorienter vers l'opérateur d'OPAH pour des problématiques liées au logement.

L'approche énergétique sera intégrée à toutes les démarches de diagnostic du bâti, de façon à ce que la réduction de la consommation énergétique fasse partie des priorités du projet de réhabilitation. La réalisation des travaux sera contrôlée par l'opérateur, qui contribuera à informer les occupants sur les bonnes pratiques et les gestes économes.

Des actions de communication et de sensibilisation auprès des artisans et des entreprises seront menées afin qu'ils prennent connaissance du dispositif et de ses exigences en termes de développement durable et les intègrent dans leurs prestations.

1.1.3. Article 3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

La modification prend en compte la mise en place du dispositif Ma Prime Adapt'. L'article est désormais rédigé comme suit :

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

- 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).

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 ville d'Apt 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.

1.2. Objectifs quantitatifs

Les objectifs quantitatifs ont été modifiés au regard d'un double constat. Les trois premières années montrent l'importance des demandes de propriétaires bailleurs intéressés par le dispositif OPAH et en raison du fait que les copropriétés de Saint Michel sortent du dispositif initial et seront accompagnées par l'ANAH au titre des copropriétés en difficulté (chapitre II infra).

**Objectifs en nombre de logements et type de propriétaires
Ventilation annuelle**

Nb de logements PO	24
Dont LHI et TD = Ma prime logement décent	6
Dont MPR PA (modestes et très modestes)	10
Dont autonomie = Ma prime adapt'	8
Dont transfert d'usage & autres	0

Nb de logements PB	49
Ma prime logement décent (ex grande dégradation + décence + sécurité salubrité + moyenne MPR PA ou habiter mieux pour logts conventionnés)	30
Autonomie = Ma prime adapt'	12
MPR PA logts non conventionnés (MO et TMO)	2
Transfert d'usage & autres	4
	1

Nb de logements copropriétés	17
Travaux lourds	16
Accessibilité	1
Aide au redressement	0

TOTAL	90
--------------	-----------

Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
1	0	0	12	11
0	0	0	3	3
0	0	0	5	5
1	0	0	4	3
0	0	0	0	0
6	12	5	13	13
6	12	0	6	6
0	0	5	3	4
0	0	0	1	1
0	0	0	2	2
0	0	0	1	0
0	0	9	0	8
0	0	8	0	8
0	0	1	0	0
0	0	0	0	0
7	12	14	25	32

1.3. Financements de l'ANAH

1.3.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes et les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH. Il s'agit 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 des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux attributions des aides et les taux maximums de subvention sont susceptibles d'évolutions, en fonction de la réglementation. En cas de changements ayant des répercussions sur les montant alloués, l'ANAH les notifiera à la Ville d'Apt.

1.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par l'ANAH pour l'opération, évolue de 2 499 401 € à 1 618 233 €, selon l'échéancier suivant :

Ventilation annuelle selon ratios												
	Année 1 08/2021 - 08/2022		Année 2 08/2022 - 08/2023		Année 3 08/2023 - 08/2024		Année 4 08/2024 - 08/2025		Année 5 08/2025 - 08/2026		TOTAL	
	Nb	Enveloppe financière	Nb	Enveloppe financière								
Nb de logements PO	1	1 996 €	0	0 €	0	0 €	12	269 100 €	11	263 700 €	24	534 796 €
Dont LHI et TD = Ma prime logement décent	0	0 €	0	0 €	0	0 €	3	97 500 €	3	97 500 €	6	195 000 €
Dont MPR PA (modestes et très modestes)	0	0 €	0	0 €	0	0 €	5	150 000 €	5	150 000 €	10	300 000 €
Dont autonomie = Ma prime adapt'	1	1 996 €	0	0 €	0	0 €	4	21 600 €	3	16 200 €	8	39 796 €
Dont transfert d'usage & autres	0	0	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €
Nb de logements PB	6	118 162 €	12	170 895 €	5	14 005 €	13	261 125 €	13	269 250 €	49	833 437 €
Ma prime logement décent (ex grande dégradation + décence + sécurité salubrité + moyenne dégradation)	6	118 162 €	12	170 895 €	0	0 €	6	144 300 €	6	144 300 €	30	577 657 €
Dont MPR PA ou habiter mieux pour logts conventionnés	0	0 €	0	0 €	5	14 005 €	3	52 500 €	4	70 000 €	12	136 505 €
Dont autonomie = Ma prime adapt'	0	0 €	0	0 €	0	0 €	1	2 450 €	1	2 450 €	2	4 900 €
dont MPR PA logts non conventionnés (MO et TMO)	0	0 €	0	0 €	0	0 €	2	52 500 €	2	52 500 €	4	105 000 €
Dont transfert d'usage & autres	0	0 €	0	0 €	0	0 €	1	9 375 €	0	0 €	1	9 375 €
Nb de logements en copropriété	0	0 €	0	0 €	0	0 €	9	130 000 €	8	120 000 €	17	250 000 €
Travaux lourds	0	0	0	0 €	0	0 €	8	120 000 €	8	120 000 €	16	240 000 €
Accessibilité	0	0 €	0	0 €	0	0 €	1	10 000 €	0	0 €	1	10 000 €
Aide au redressement	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0	0 €
TOTAL GENERAL	7	120 158 €	12	170 895 €	5	14 005 €	34	660 225 €	32	652 950 €	90	1 618 233 €

L'ANAH s'engage à participer à la rémunération de l'opérateur pour assurer la mission de suivi-animation selon la réglementation de l'ANAH en vigueur sur toute la durée du programme et dans la limite des plafonds fixés par la réglementation en vigueur.

Le montant de la part variable a été modifié de manière importante par le conseil d'administration du 6 Décembre 2023, il se présente ainsi :

Comparaison des BPU initiaux des OPAH			
	Ingénierie ANAH	BPU initial Apt	AMO versée à la Ville selon CA du 6/12/2023
Ma prime logement décent	Travaux de LHI ou dégradés - PO	960,00	2 000 €
	Travaux de LHI ou dégradés - PB	1 280,00	2 000 €
	Sécurité et salubrité - PO	907,00	2 000 €
	Sécurité et salubrité - PB	890,00	2 000 €
	Travaux de LHI ou dégradés et rénovation énergétique (PO et PB)	cf PO ou PB	4 000 €
	Travaux de moyenne dégradation PB	752,00	300 €
Ma prime rénov' accompagné	Travaux énergétiques avec évaluation énergétique (< 31/12/2023)		600 €
	Travaux énergétiques avec audit énergétique : PO TMO	720,00	2 000 €
	Travaux énergétiques avec audit énergétique : PO MO et PB		1 600 €
Ma prime adapt'	Travaux d'autonomie (PO et PB)	408,00	600 €
	Transformation d'usage & autres	600,00	156 €

Accusé de réception en préfecture
084-21840034-20241008-3170-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

1.3.3. Opérations programmées sur un territoire ou quartier (hors copropriété en difficulté)

La subvention est calculée sur la base d'une part fixe à laquelle peut s'ajouter, dans les conditions définies aux a), b) et c) ci-dessous, une part variable liée aux objectifs et résultats annuels de l'opération.

1.3.3.1. Part fixe

Suivi-animation (OPAH, OPAH-RR, PIG...) (taux 35 % max. 250 000 € H.T.).

Suivi-animation en OPAH de renouvellement urbain (OPAH – RU) (taux 50 % max. 250 000 € H.T.).

1.3.3.2. Part variable

a) Conditions d'octroi de la part variable :

1) Prime à l'accompagnement du propriétaire occupant et du propriétaire bailleur.

Le nombre de primes attribuées est fonction du nombre de logements faisant l'objet, au cours de la période prise en compte au titre de la tranche annuelle concernée, d'une décision d'attribution de l'aide aux personnes mentionnées aux 1° (propriétaires bailleurs [PB]) ou aux 2° et 3° (propriétaires occupants [PO] et autres bénéficiaires assimilés) du I de l'article R. 321-12, pour la réalisation, par référence au régime d'aides applicables à ces bénéficiaires :

- D'un projet de travaux pour réhabiliter un logement indigne ou dégradé (PO / PB) ;
- D'un projet de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (PO/PB) ;
- D'un projet de travaux d'accessibilité ou d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap (PO / PB).

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement du propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux.

Pour les travaux de rénovation énergétique :

- Les prestations d'accompagnement réalisées par l'Accompagnateur Rénov', agréé au titre de l'article L. 232-3 du code de l'énergie, sont définies par l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié pris en application du décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 ;
- Les opérateurs d'AMO doivent être agréés MAR'. Le ménage peut recourir à l'opérateur agréé MAR' de son choix.

Le cas échéant, pour les opérations adoptées par délibération de la collectivité territoriale maître d'ouvrage avant le 31 décembre 2023 et n'intégrant pas les prestations d'accompagnement définies par l'annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié, les prestations d'accompagnement sont définies par la délibération n° 2021-45 du 8 décembre 2021. Par conséquent, les évaluations énergétiques réalisées avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits définis à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

2) Prime au développement du logement social dans le parc privé et prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative.

Une prime complémentaire de la prime à l'accompagnement du propriétaire bailleur, peut être attribuée pour chaque logement situé dans un secteur de tension et faisant l'objet, au cours de la période prise en compte au titre de la tranche annuelle concernée, d'une décision d'octroi de subvention subordonnée au conventionnement social ou très social en application de l'article L. 321-8 du CCH.

La notion de secteur de tension est définie ci-dessus.

Un même logement ne peut faire l'objet que d'une seule prime complémentaire :

- Soit la prime au développement du logement social dans le parc privé ;
- Soit la prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative. Celle-ci n'est octroyée que si le logement donne lieu à l'attribution d'une prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires dans les conditions fixées au 6° de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs susmentionnée ou est loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative et donne lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative.

L'opérateur assure un rôle de facilitateur dans le choix du conventionnement social ou très social par le bailleur, notamment en évaluant le bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement (y compris impact de l'avantage fiscal) et en présentant les dispositifs permettant de sécuriser la location (intermédiation locative, gestion locative sociale). Dans le cas d'un conventionnement très social donnant lieu à l'octroi au bailleur d'une prime de réservation, l'opérateur assure la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le Préfet en vue de l'attribution du logement.

3) Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé.

Le nombre de primes attribuées est fonction du nombre de ménages en situation d'habitat indigne pour lesquels est mise en place une mission d'accompagnement sanitaire et social personnalisée permettant de résoudre leur situation. Cet accompagnement se traduit notamment par :

- L'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux ;
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges ;
- La médiation avec son propriétaire et, le cas échéant, un appui juridique ;
- L'appui au relogement ou à un hébergement provisoire.

La prime ne peut être octroyée qu'une seule fois par ménage, même si celui-ci est suivi sur plusieurs années consécutives. Elle ne peut pas être attribuée pour les ménages dont le logement fait l'objet d'une opération d'aménagement.

b) Modalités de calcul de la part variable

A l'engagement, le montant prévisionnel de la part variable est calculé en fonction des objectifs prévus pour l'année considérée :

Accusé de réception en préfecture 084-218400034-20241008-3170-DE Date de réception préfecture : 10/10/2024
--

- Nombre prévisionnel de logements, tels que définis aux 1) et 2) du a) ci-dessus et donnant lieu à l'attribution d'une subvention de l'ANAH. Il convient de distinguer type de prime par type de prime ;
- Nombre prévisionnel de ménages faisant l'objet d'un accompagnement sanitaire et social tel que défini au 3) du a) ci-dessus : identité des ménages concernés, descriptif de leur situation initiale et finale au regard de l'insalubrité, description des prestations réalisées.

L'intégration des prestations d'accompagnement, réalisées par l'opérateur « Mon Accompagnateur Rénov' » agréé au titre de l'article L. 232-3 du code de l'énergie, peut être réalisée en cours d'année et faire l'objet d'un complément du montant de la part variable.

Lors du paiement d'un acompte ou du solde, le paiement est établi en fonction des résultats mesurés :

- Au regard du nombre de logements ayant effectivement fait l'objet de l'attribution d'une aide dans les conditions définies aux 1) et 2) du a) ci-dessus ;
- Au regard des éléments attestant de la réalisation effective d'une mission d'accompagnement sanitaire et social renforcé, dans les conditions du 3) du a) ci-dessus : identité des ménages concernés, descriptif de leur situation initiale et finale au regard de l'insalubrité, description des prestations réalisées.

Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, l'aide est soldée à hauteur de l'engagement initial.

1.4. Financements de la Ville d'Apt (maître d'ouvrage)

1.4.1. Règles d'application

La Ville d'Apt s'inscrit pleinement dans le financement de l'ingénierie de l'OPAH-RU tant pour le volet financement des travaux que pour celui de l'animation. De la définition des objectifs dépend l'implication de l'ANAH et ses financements.

1.4.1.1. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville d'Apt, constituant le reste à charge pour l'opération, est de 512 050 €.

1.5. Financements de la Région Sud

1.5.1. Règles d'application

La Région Sud s'engage à subventionner les propriétaires et les syndicats de copropriétaires pour leurs projets de travaux.

1.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région Sud à l'opération est de 161 000 €, selon l'échéancier en fin du chapitre I.

1.6. Financements du Département de Vaucluse

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 sociaux ou très sociaux selon les conditions de financement de l'ANAH, à hauteur de 5 % du montant subventionnable retenu par l'ANAH à l'agrément du dossier, et sous réserve d'un co-financement 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 commune d'Apt.

Tableau récapitulatif des aides (PO / PB / copro) pour 2025 et 2026 :

	Année 4 07/2024 - 07/2025				Année 5 07/2025 - 07/2026			
Thématiques	Nb	Enveloppes financières			Nb	Enveloppes financières		
		Enveloppe Ville	Enveloppe CD 84	Enveloppe Région		Enveloppe Ville	Enveloppe CD 84	Enveloppe Région
Nb de logements PO		12				11		
Dont LHI et TD = Ma prime logement décent	3	12 750 €	-	15 000 €	3	12 750 €	-	15 000 €
Dont MPR PA (modestes et très modestes)	5	16 250 €	-	25 000 €	5	16 250 €	-	25 000 €
Dont autonomie = Ma prime adapt'	4	4 000 €	-	0 €	3	3 000 €	-	0 €
Dont transfert d'usage & autres	0	0 €	-	0 €	0	0 €	-	0 €
Nb de logements PB		13				13		
Ma prime logement décent (ex grande dégradation + décence + sécurité salubrité + moyenne dégradation)	6	15 000 €	7 500 €	7 500 €	6	15 000 €	7 500 €	7 500 €
Dont MPR PA ou habiter mieux pour logts conventionnés	3	6 000 €	4 000 €	4 000 €	4	6 000 €	4 000 €	4 000 €
Dont autonomie = Ma prime adapt'	1	1 000 €	450 €	0 €	1	1 000 €	450 €	0 €
dont MPR PA logts non conventionnés (MO et TMO)	2	-	-	0 €	2	-	-	0 €
Dont transfert d'usage & autres	1	2 000 €	0 €	0 €	0	0 €	0 €	0 €
Nb de logements en copropriété		9				8		
Travaux lourds	8	32 000 €	0 €	16 000 €	8	32 000 €	-	16 000 €
Accessibilité	1	0 €	0 €	-	0	0 €	-	-
Aide au redressement	0	0 €	0 €	-	0	0 €	-	-
TOTAL	34	89 000 €	11 950 €	67 500 €	32	86 000 €	11 950 €	67 500 €

2. Chapitre II - Accompagnement des 10 copropriétés dégradées du quartier de Saint Michel

L'accompagnement des 10 copropriétés inscrites dans la convention a été engagé et leur Diagnostic MultiCritère (DMC) réalisé pour 5 d'entre elles. L'étude pré-opérationnelle a déterminé 7 copropriétés en difficulté.

L'article 3.5 (Volet copropriété en difficulté) de la convention d'OPAH-RU prévoit la possibilité de « déterminer les copropriétés sur lesquelles il faudra intervenir ainsi que les modalités d'intervention. ».

2.1. Désignation des copropriétés en difficulté

Sur les 10 copropriétés identifiées par la pré-étude, 7 copropriétés cumulent des difficultés de fonctionnement et de gestion et nécessiteraient des travaux importants pour la pérennité des immeubles.

Il s'agit des copropriétés :

- Les Hortensias, Avenue Antoine de Saint Exupéry, (n° parcelle cadastrale BE 0025)
- Les Glaïeuls 1,2,3, Avenue Antoine de Saint Exupéry, (n° parcelle cadastrale BE 0026)
- Les Rosiers 1,2,3, Avenue Antoine de Saint Exupéry, (n° de parcelle cadastrale BE 0018)
- Les Lauriers 1 et 2, Avenue Antoine de Saint Exupéry, (n° de parcelle cadastrale BE 0024)
- Les Romarins 1 et 2, Avenue Normandie Niémen, (n° de parcelle cadastrale BE 0019)
- Les Mimosas, Avenue Antoine de Saint Exupéry, (n° de parcelle cadastrale BE 0041)
- Les Narcisses 1 et 2 Avenue Saint Michel, (n° de parcelle cadastrale BE 0042)

2.2. Prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat dégradé

Suite aux décisions des différents Comités techniques de 2023 et 2024, les copropriétés fragiles désignées à l'article 2.1 bénéficieront d'un accompagnement dans le périmètre OPAH-RU / ORT. Les financements mobilisés pour les copropriétés du quartier Saint Michel n'entrent pas dans le cadre du financement de l'OPAH-RU rappelé au Chapitre 1 de cet avenant.

En matière d'ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé, les dépenses subventionnables par l'Agence correspondent à l'ensemble des prestations engagées pour :

2.2.1. Des études et diagnostics préalables ou de repérage portant sur l'habitat privé.

2.2.2. Les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour accompagner une collectivité ou un EPCI dans la définition d'un projet particulièrement complexe d'intervention sur l'habitat privé.

2.2.3. Les études pré-opérationnelles des opérations programmées financées par l'Agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, etc.). Pour être éligibles à l'attribution d'une aide de l'Agence, elles doivent comprendre, entre autres :

- Un volet énergie qui se traduit, notamment, par :
 - L'intégration de l'aspect énergétique à l'appréciation de l'état du bâti dans le secteur étudié, avec la réalisation d'évaluation thermique sur des immeubles tests ;
 - Le repérage de situations de précarité énergétique potentielle, caractérisées par la conjugaison de logements à fortes déperditions et d'une occupation par des ménages à revenus modestes ;
 - En cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique (examen des factures, évolution des consommations, etc.).

- Un volet repérage de l'habitat indigne qui se traduit, notamment, par :
 - Un recueil d'information auprès d'acteurs locaux (CAF, MSA, travailleurs sociaux, SCHS, CCAS, ARS, DDCS, etc.),
 - Une collecte et une analyse de données statistiques ;
 - Un état des lieux sur les procédures administratives engagées en matière de santé et de sécurité publiques ;
 - Des visites d'un échantillon d'immeubles ou de logements.
- Dans le cas d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté, un volet relatif à la réalisation du diagnostic complet, à l'élaboration de la stratégie de redressement et à la définition du programme de travaux.

2.2.4 Les études de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

2.2.5. Les missions de suivi-animation (assistance technique, juridique et administrative ou d'accompagnement sanitaire et social, mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, etc.) des opérations programmées financées par l'Agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, etc.). Le respect des clauses types des conventions de programmes approuvées par délibération du Conseil d'administration en application du 12° du I de l'article R. 321-5 du CCH conditionne l'attribution des financements à l'ingénierie correspondants. Sauf exception justifiée, les missions de suivi-animation ne sont subventionnables que si des études préalables et/ou pré-opérationnelles ont été préalablement mises en œuvre ou si, à défaut, le maître d'ouvrage disposait d'éléments de diagnostic et de repérage suffisants pour permettre le lancement de l'opération programmée.

Les nouvelles opérations adoptées par délibération de la collectivité territoriale maître d'ouvrage à compter du 1er janvier 2024 intègrent dans leur volet énergie les prestations d'accompagnement définies par l'article L. 232-3 du code de l'énergie.

Pour être éligible à l'attribution d'une aide de l'Agence, les missions de suivi animation doivent comprendre un volet énergie qui se traduit, notamment, par :

- La réalisation d'évaluations énergétiques ou d'audits énergétiques le cas échéant ;
- Un objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique ;
- La mise en place locale avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment d'actions de sensibilisation du milieu professionnel ;
- La prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux.

Dans le cas d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté (OPAH « copropriété », plan de sauvegarde, volet « copropriété en difficulté » d'une opération programmée, opération de requalification de copropriétés dégradées – ORCOD), les missions de suivi-animation comprennent, si elles n'ont pas été réalisées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle, les prestations nécessaires pour la réalisation du diagnostic et l'élaboration de la stratégie et du programme de travaux.

Le financement du suivi-animation est également conditionné à la mise en place d'indicateurs d'alerte et de suivi du redressement portant notamment sur :

- L'évolution des charges, dont les charges d'énergie ;
- L'évolution des consommations de fluides ;
- L'évolution des impayés, des créances et des procédures.

Dans le cas d'une OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), les missions de suivi-animation devront comprendre obligatoirement :

- Un volet de lutte contre l'habitat indigne qui se traduit, notamment, par :
 - Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
 - Des visites des logements signalés par la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
 - L'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
 - Le cas échéant, l'appui à la collectivité ou l'EPCI pour la mise en œuvre des travaux d'office ou de la substitution aux copropriétaires défaillants.
- Un suivi des immeubles ou îlots prioritaires repérés en phase pré-opérationnelle qui se traduit par :
 - La définition d'une stratégie de traitement à l'immeuble ;
 - Un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles ou îlots.
- L'articulation et la coordination avec le ou les opérateurs chargés des opérations foncières ou d'aménagement sur le secteur, notamment pour le traitement des îlots dégradés (ORI, RHI...)

2.2.6 L'ensemble des prestations particulières et expertises nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté :

- Les expertises nécessaires (géomètre, expertise technique ou juridique particulières, etc.) dans le cadre d'une OPAH « copropriétés dégradées » (OPAH-CD), d'un plan de sauvegarde ou d'une ORCOD ;
- L'aide au redressement de la gestion par le renforcement des missions confiées au syndicat des copropriétaires ou à son représentant, dans le cadre d'une OPAH « copropriétés dégradées », d'un volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, d'un plan de sauvegarde ou d'une ORCOD ;
- Les missions du mandataire ad hoc au sens des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Les missions du coordonnateur d'un plan de sauvegarde défini par l'article L. 615-1 du CCH ;

- La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) visant à améliorer le cadre de vie des occupants et à contribuer au redressement de la copropriété, en OPAH-CD, plan de sauvegarde, ORCOD ou volet copropriétés dégradées d'une OPAH.

2.2.7 Les études d'évaluation d'une ou plusieurs opérations financées par l'agence.

2.3. Montant des aides de l'Agence pouvant être attribuées aux bénéficiaires

Il s'agit des aides mentionnées au 9° du I de l'article R. 321-12 du CCH ou aux diagnostics, études et prestations visés à l'article R. 321-16 du CCH est déterminé conformément aux tableaux et dispositions suivants.

2.3.1. Financement des diagnostics et études préalables et des études d'évaluation :

- Étude et diagnostic préalable ou de repérage (taux max. 50 % ; plafond 100 000€ H.T)
- Étude d'évaluation (idem)
- Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes (idem)

2.3.2. Financement des études pré-opérationnelles nécessaires à la mise en place des programmes ou opérations financées par l'Agence :

2.3.2.1 Étude pré-opérationnelle

- Opération programmée sur un territoire (en OPAH, OPAH – RU, ORQAD, OPAH– RR, PIG) (taux 50 % ; max. 200 000 € H.T.) ;
- Intervention sur une copropriété en difficulté (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété dégradée » et ORCOD) (taux 50 % ; max. 100 000 € H.T. + 500 € H.T. / logement) ;
- Étude de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et / ou de traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) (taux 50 % ; max. 200 000 € H.T.).

L'Agence participe au financement de l'ingénierie nécessaire au traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté et à la mise en œuvre des programmes financés par l'Agence dans les conditions suivantes :

2.3.2.2. Intervention sur une ou des copropriétés fragiles ou en difficulté

- Suivi-animation et expertises complémentaires (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété » et ORCOD) (taux 50 % ; max.150 000 € H.T. + 500 € H.T. / logement) ;
- Coordonnateur du plan de sauvegarde (taux 50 % ; max. 50 000 € H.T.) ;
- Missions du mandataire ad hoc (taux 50 % ; max. 50 000 € H.T.) ;
- Aide au redressement de la gestion (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété Dégradées », volet copropriétés dégradées d'une opération programmée et ORCOD). Prime annuelle maximum : 5 000 €/bâtiment + 150 € / logement pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale ;
- Gestion urbaine de proximité (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriétés dégradées », volet copropriétés dégradées d'une opération programmée et ORCOD) (taux 50% ; max. 900 €/logement).

Les expertises complémentaires et l'aide au redressement de la gestion peuvent également être financées dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

En plan de sauvegarde, en OPAH « copropriété » et en ORCOD, en cas d'aides individuelles aux copropriétaires, l'aide attribuée au titre du suivi-animation peut être complétée, pour les dossiers concernés, d'une part variable liée aux objectifs et résultats annuels.

En complément de la présente délibération, les modalités de financement de dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) sont définies dans les délibérations spécifiques.

3. Chapitre III - Prise d'effet de l'avenant et durée

Le présent avenant est conclu pour la même période que la convention d'OPAH-RU de la Ville d'Apt.

Les dispositions du présent avenant sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1er janvier 2024, y compris pour ceux qui concernent, dans le cas du suivi-animation, les tranches annuelles prévues pour la mise en œuvre des opérations en cours (OPAH, PIG, etc.).

Il portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'ANAH à compter de sa signature.

A Apt, le 10 Octobre 2024

Le Maire d'Apt

**Le Préfet de Département, délégué de
l'Agence dans le Département de Vaucluse**

Madame Véronique ARNAUD-DELOY

Monsieur Thierry SUQUET

**Le Président du Conseil Régional
Provence- Alpes- Côte d'Azur**

**La Présidente du Conseil Départemental
de Vaucluse**

Monsieur Renaud MUSELIER

Madame Dominique SANTONI

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3170-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Annexe 1 :

Propriétaires occupants		Cas n°1 : Ma prime logement décent			Cas n°2 MPR PA / TMO et MO		Cas n°3 Ma prime adapt		Cas n°4 Transferts d'usage et autres	
		Grille de dégradation			Evaluation énergétique ou audit		Grille d'autonomie			
Plafonds ressources		POTM	POM	sans NRJ	POTM	POM	POTM	POM	POTM	POM
Objectifs		2	3	1	5	5	4	4	0	0
ANAH	Plafonds travaux	70 000 €		50 000 €	Saut de 2 classes = 40 000€ Saut de 3 classes = 55 000€ Saut de 4 classes = 70 000€		22 000 €		20000	
	Aide socle	80%	60%	50%	80%	60%	70%	50%	35%	
	prime passoire	10%		-	10%		-		-	
Ville	Taux	20%			15%		15%			
	Prime	250 € habiter mieux			250 € habiter mieux		-		-	
	Plafond subvention	ID>ou=0,55 insal >ou=0,4	Sécurité salubrité		3 000 €		1 000 €			
REGION	Plafond	de l'ANAH			de l'ANAH		Tvix > 8 000 € et max 20 000 €			
	Conditions	ID>ou=0,55 insal >ou=0,4	Sécurité salubrité		-					
	Aide si Gain énergétique > 38%	10 % max 3 000 €	10% max 1000 €		7,5 % max 1 500 €					
	facteur 2 Gain énergétique > 50%	POTM 10 % tvx entre 20000€ et 40000 €			POTM 10 % tvx entre 20000€ et 40000 €		-		-	
	Prime Transition énergétique BBC	POTM 10 % tvx entre 20000€ et 40000 €			POTM 10 % tvx entre 20000€ et 40000 €					
	Aide autonomie	-			-		10%			

Annexe 2 :

Propriétaires bailleurs	Cas n°1 Ma prime logement décent			Cas n° 2 MPR PA ou habiter mieux pour logts conventionnés			Cas n°3 Ma prime adapt'			Cas n°4 Transformation d'usage			Cas n°5 MPR PA logts non conventionnés (MO et TMO)			
	Grille ANAH / ARS			Evaluation énergétique			Grille ANAH / ARS						Evaluation énergétique			
Conditions	Etiquette D minimum après travaux Conventionnement obligatoire Pour Loc'1 / loc'2 / Loc'3			Etiquette D minimum après travaux Pour Loc'1 / loc'2 / Loc'3			Etiquette D minimum après travaux			Etiquette C minimum après travaux			Etiquette D minimum après travaux Pas de conventionnement obligatoire			
Objectifs	1	20	9	1	4	7	0	1	1	0	1	0	2	2		
	Loc'3	Loc'2	Loc'1	Loc'3	Loc'2	Loc'1	Loc'3	Loc'2	Loc'1	Loc'3	Loc'2	Loc'1				
Particularités	Grande dégradation	Sécurité & salubrité	Décence & moyenne deg	Conventionnement obligatoire 35% de gain énergétique			Conventionnement obligatoire			Max 1/3 de convention loc'1			PB très modeste	PB modeste		
ANAH	Plafonds travaux	1000 €/m ² max 80 000 € Loc'1/2/3		750 €/m ² Max 60 000 € Loc'1/2/3		750 €/m ² Max 60 000 €			750 €/m ² Max 60 000 €			750 €/m ² Max 60 000 €			Saut de 2 classes = 40 000€ Saut de 3 classes = 55 000 € Saut de 4 classes = 70 000 €	
	Aide socle	35%		25%		25%			35%			25%			80%	60%
	prime passoire	1 500 € + 500 € si sortie de F ou G			1 500 € + 500 € si sortie de F ou G			-			-			10%		
	PIL	Loc'2 et Loc'3 exclusivement : 1 000 e (loc/sousloc) + 1 000 € (mandat de gestion) + 1 000 € (logts < 40 m ²)														
Ville	Taux	20%	15%	-	20%	15%	-	20%	15%	-	20%	15%	-	-		
	Plafond subvention	6 000 €	5 000 €	-	4 000 €	3 000 €	-	1 000 €	1 000 €	-	3 500 €	2 000 €	-	-		
CD 84	Plafond	Plafond de l'ANAH - Loc'2 et Loc'3 exclusivement														
	Aide socle	5% du montant des travaux et MOE HT <small>plafond Anah</small>		-	5% du montant des travaux et MOE HT <small>plafond Anah</small>		-	5% du montant des travaux et MOE HT <small>plafond Anah</small>			-	5% du montant des travaux et MOE HT <small>plafond Anah</small>		-	-	
REGION	Plafond	Loc'2 et Loc'3 exclusivement - aide = 50% de l'aide communale														
	Aide si Gain énergétique >50%	10% Max 3 000 € de subvention	7,5% Max 2 500 € de subvention	-	10% Max 3 000 € de subvention	7,5% Max 2 500 € de subvention	-	10% Max 500 € de subvention	7,5% Max 500 € de subvention		10% Max 1 750 € de subvention	7,5% Max 1 000 € de subvention		-		
	Prime Transition énergétique BBC	10 % txv entre 20000€ et 40000 €		-	10 % txv entre 20000€ et 40000 €		-	-			-			-		
Prime production, de logt si vacant	10% du montant des travaux HT plafond Anah			-	-			-			-			-		

Annexe 3 :

Copropriétés		Sortie d'indignité	Travaux sous arrêté ou désordres structurels	Accessibilité de l'immeuble
Conditions		Dégradation ou insalubrité	Arrêté de mise en sécurité, d'insalubrité ou diagnostic structure	
Objectifs		8	8	1
ANAH	Plafonds travaux	Sans plafond		20 000 €
	Aide socle	35%	50%	50%
	prime X + X	subvention égale à celles des collectivités si subv collectivité > aux tx subventionnés		-
Ville	Plafond	Plafond de l'ANAH		-
	Aide socle	20% max 3 000 € par copro	20% max 5 000 € par copro	-
région	Conditions	Plafond de l'ANAH		-
	Aide socle	10% max 1 500 € par copro	10% max 1 500 € par copro	-