



(VAUCLUSE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 8 décembre 2020
19 heures 00

GF/VC

N° 002623

Direction Générale
des Services -
Approbation de la
convention
d'opération
«Opération
Programmée
d'Amélioration de
l'Habitat et de
Renouvellement
Urbain - OPAH RU»
pour 2021-2026

Affiché le :

VOTES POUR : 26

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTION(S) : 4

**Cédric Maros (2
voix) est attendu**

Le mardi 8 décembre 2020 à 19 heures 00 le Conseil Municipal, convoqué le 2 décembre 2020, s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sous la Présidence de **Dominique SANTONI**, Maire.

ETAIENT PRÉSENTS : Mme Dominique SANTONI (Maire), M. Jean AILLAUD (1er adjoint), Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), M. Cédric MAROS (3ème adjoint), Mme Gaëlle LETTERON (4ème adjoint), M. Frédéric SACCO (5ème adjoint), Mme Isabelle TAILLIER (6ème adjoint), Mme Sylvie TURC (8ème adjoint), M. Patrick ESPITALIER (9ème adjoint), M. Jean-Louis CULO (Conseiller municipal), M. Pierre DIDIER (Conseiller municipal), M. André LECOURT (Conseiller municipal), M. Pascal CAUCHOIS (Conseiller municipal), Mme Brigitte BENOIT DE SOLLIERS (Conseiller municipal), M. Salah DOUAOUIA (Conseiller municipal), M. Denis DEPAULE (Conseiller municipal), Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseiller municipal), Mme Laurence GREGOIRE (Conseiller municipal), Mme Amélie LEBRETON (Conseiller municipal), Mme Célia BARBIER (Conseiller municipal), M. Nathan SAIHI (Conseiller municipal), M. Dominique THEVENIEAU (Conseiller municipal), M. Rémi ROLLAND (Conseiller municipal), M. Christophe CARMINATI (Conseiller municipal), Mme Céline CELCE (Conseiller municipal), Mme Marie-Christine KADLER (Conseiller municipal), M. Jean-Marc DESSAUD (Conseiller municipal), Mme Céline RIGOUARD (Conseiller municipal)

ONT DONNÉ PROCURATION : M. Yannick BONNET (7ème adjoint) donne pouvoir à M. Cédric MAROS (3ème adjoint), Mme Véronique ARNAUD-DELOY (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), M. Elhadji NDIOUR (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Jean AILLAUD (1er adjoint), Mme Julie BOVAS (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Dominique SANTONI (Maire)

ABSENTS EXCUSÉS: Mme Laurence GUIGOU (Conseiller municipal)

ABSENTS :

La séance est ouverte, M. Nathan SAIHI est nommé Secrétaire.

Il est rappelé aux membres du Conseil Municipal la délibération n° 2096 du 31 janvier 2017 approuvant l'opportunité de conduire des études pré-opérationnelles préalables à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le centre-ville d'APT et le quartier Saint-Michel.

Ainsi, parmi les 1773 logements que compte ce périmètre, la réalisation de ces études a permis de répertorier :

- 1511 logements en centre-ville,
- 262 logements sur le quartier St-Michel,
- 34% de logements vacants au centre-ville,
- 26% de logements privés potentiellement indignes au centre-ville,
- 60% des copropriétés sur la commune sont considérées comme « fragile et potentiellement indignes »,
- Une forte représentativité des locataires,

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20201208-2623-DE
Date de télétransmission : 14/12/2020
Date de réception préfecture : 14/12/2020

- Une baisse de niveau des revenus des occupants,
- Suite au retour des questionnaires des propriétaires bailleurs, 55.8% estiment que des travaux doivent être effectués sur leur logement ; quant aux propriétaires occupants, les 3/5 estiment devoir encore en réaliser.

Devant l'importance des dysfonctionnements locaux constatés à l'échelle du centre-ville et du quartier St-Michel, l'étude pré-opérationnelle a confirmé la nécessité de mettre en œuvre une OPAH RU pour une durée de 5 ans comportant la mise en œuvre de deux volets spécifiques relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Par ailleurs, cette OPAH RU s'est fixée comme objectifs de :

- Lutter contre la vacance,
- Produire des logements à loyer maîtrisé,
- Mettre en place une politique de logement,
- Favoriser le maintien des propriétaires occupants tout en améliorant leur logement,
- Valoriser le patrimoine,
- Restructurer l'espace public et accompagner les opérations d'urbanisme requalifiantes.
- Redresser les copropriétés en difficulté financière,
- Travail continu de repérage d'îlots dégradés,
- Réalisation de 7 diagnostics multicritères sur les copropriétés de plus de 10 lots.

Parallèlement à ces objectifs qualitatifs, cette OPAH RU sur 5 ans vise à atteindre les objectifs quantitatifs suivants:

- 48 logements locatifs privés,
- 26 logements pour les propriétaires occupants,
- 22 copropriétés.

Le suivi de cette opération par la commune sera assuré par un « Comité de suivi de l'OPAH ». Il est précisé que ce Comité rendra régulièrement des comptes par écrit à la Commission Urbanisme de la Ville d'APT, de plus une mise en place d'un comité de d'Éradication de l'Habitat Indigne (E.H.I.) se réunira régulièrement avec les divers partenaires (CAF, ADIL, CCAS, ARS, ...).

Pour mener à bien cette opération, la commune d'APT s'engage à réserver 512 050 € pour la durée de l'opération, répartis comme suit :

- Aide à l'amélioration de 48 logements locatifs privés : 175 000 €,
- Aide à l'amélioration de 26 logements pour les propriétaires occupants : 59 000 €,
- Aide au syndicat de copropriété : 88 000 €,
- Équipe ingénierie : 190 050 HT €,

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20201208-2623-DE
Date de télétransmission : 14/12/2020
Date de réception préfecture : 14/12/2020

Les partenaires financiers de la commune pour la réalisation de cette opération sont :

- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, qui propose une enveloppe à hauteur de 2 506 401 €,
- La Région Provence Alpes Côte d'Azur qui propose une enveloppe à hauteur de 117 000€,
- Le Département de Vaucluse, qui propose une enveloppe à hauteur de 96 250 €.

Vu, l'avis favorable du Comité de Pilotage du 3 mars 2020, réunissant l'ensemble des partenaires signataires, sur la convention d'opération de l'OPAH RU sur le centre-ville d'APT et le quartier St Michel pour la période 2021-2026,

Vu, l'avis favorable de la Commission d'Urbanisme du 6 décembre 2019 sur les objectifs quantitatifs de l'opération OPAH RU du centre ancien et du quartier St Michel d'APT pour la période 2021-2026,

Il est proposé au conseil de délibérer.

LE CONSEIL, A LA MAJORITE

Approuve la convention d'opération dénommée « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain avec un Volet à Copropriétés de la Commune d'Apt » pour la durée 2021-2026 telle qu'elle est annexée à la présente.

Sollicite la participation de chaque partenaire à travers la signature de la convention « OPAH RU du Centre-ville et du quartier St Michel » pour la période 2021-2026.

S'engage à réserver 512 050 € pour la durée de l'opération, répartis comme suit et tel que présenté en Annexe I :

- Aide à l'amélioration de 48 logements locatifs privés : 175 000 €,
- Aide à l'amélioration de 26 logements pour les propriétaires occupants : 59 000 €,
- Aide au syndicat de copropriété : 88 000 €,
- Équipe ingénierie : 190 050 €,

Dit que ces sommes feront l'objet d'une inscription budgétaire sur les exercices 2021-2026.

Approuve le périmètre de l'opération OPAH RU du centre ancien et du quartier St Michel d'APT pour la période 2021-2026, telle qu'elle est présentée en Annexe II.

S'engage à mettre en place une équipe de suivi-animation ainsi que toutes les actions nécessaires à la réalisation de ces missions.

Autorise Madame le Maire à signer tout document ou contrat se rapportant à ce dossier.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Dominique SANTONI



Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20201208-2623-DE
Date de télétransmission : 14/12/2020
Date de réception préfecture : 14/12/2020



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET
DE RENOUVELLEMENT URBAIN
(OPAH RU)
AVEC UN VOLET COPROPRIETES
DE LA COMMUNE d'APT

CONVENTION
2021-2026

La présente convention est établie :

Entre :

- **La Commune d'Apt**, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU à volet copropriétés, représentée par Mme Dominique Santoni, Maire de la commune d'Apt,
- **l'Etat**, représenté par M. le Préfet du département de Vaucluse,
M. Bertrand GAUME,
- **l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Bertrand GAUME 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 et dénommée ci-après « Anah »,
- **La Région Provence – Alpes - Côte d'Azur**, ci-après dénommée la Région, représentée par le Président du Conseil Régional, M. Renaud MUSELIER,
- **et le Département de Vaucluse**, représenté par le Président du Conseil Départemental, M. Maurice CHABERT,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants et 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 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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° [REDACTED] du Conseil régional en date du [REDACTED] portant adoption du Contrat Régional d'Equilibre Territorial 2019-2022 avec la Communauté de Communes du Pays d'Apt Luberon,

Vu la délibération du Conseil Régional, en date du [REDACTED], relative à la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2021-2026 de la commune d'Apt,

Vu la délibération n°2019-.....du 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,

Il a été exposé ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	9
Chapitre II - Enjeux et objectifs généraux de l'opération.....	10
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif, les objectifs de l'opération et le rôle de l'opérateur	12
Article 3 – Volets d'action	12
3.1 Volet urbain	12
3.2 Volet foncier.....	13
3.3. Volet immobilier	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	14
3.5. Volet copropriétés en difficulté	16
3.6. Volet énergie et précarité énergétique	18
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	19
3.8. Volet social.....	19
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	20
3.10. Volet économique et développement territorial	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	21
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	23
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	23
5.1. Financements de l'Anah	23
5.2. Financements de la commune d'Apt	24
5.3 Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.....	25
5.4 Financements du Département de Vaucluse.....	29
Article 6 – Engagements complémentaires.....	29
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	30
Article 7 – Conduite de l'opération	30
7.1. Pilotage de l'opération	30
7.2. Suivi-animation de l'opération	32
Chapitre VI – Communication	38
Article 8 – Communication	38
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	38
Article 9 – Durée de la convention.....	38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	39
Article 11 – Transmission de l'avenant à la convention	39
Annexes.....	40
Annexe 1 – Périmètres de l'opération sur la commune	40
Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées.....	40
Annexe 3 – Règlement d'attribution des aides de la ville d'Apt dans le cadre de l'opération façade	40

Préambule

La commune d'Apt s'est engagée depuis plus de 30 ans dans une politique volontariste de revitalisation de son centre ancien historique, notamment par la mise en place d'opérations programmées sur l'habitat privé et de soutien à l'activité économique.

La redéfinition des quartiers prioritaires de la Politique de la ville a conduit à revoir en 2014, les secteurs d'intervention de cette politique de revitalisation autour des quartiers du centre ancien historique, des quartiers de Saint Joseph et de La Marguerite et du quartier Saint Michel.

Ces quartiers aux caractéristiques différentes ont conduit la commune à engager une réflexion pour définir une politique locale d'intervention sur le parc privé.

Le diagnostic préalable à la mise en œuvre d'une opération sur l'habitat privé, réalisé par la commune en 2016, a mis en lumière certaines problématiques :

- La persistance de logements dégradés, indignes et/ou insalubres,
- L'obsolescence d'une partie du parc privé occupé entraînant des problèmes de précarité énergétique,
- L'importance de la vacance en centre ancien,
- La fragilité de nombreuses petites et moyennes copropriétés qui n'engagent plus de travaux,
- L'inadaptation du parc de logements aux personnes en perte d'autonomie.

Ces préoccupations étaient déjà prioritaires lors des dernières opérations programmées sur l'habitat privé, menées sur le centre ancien par la ville de 2010 à 2016.

Par délibération n°2096 en date du 31 janvier 2017, le Conseil Municipal a décidé de lancer une étude pré opérationnelle pour mettre en œuvre un dispositif à l'amélioration de l'Habitat.

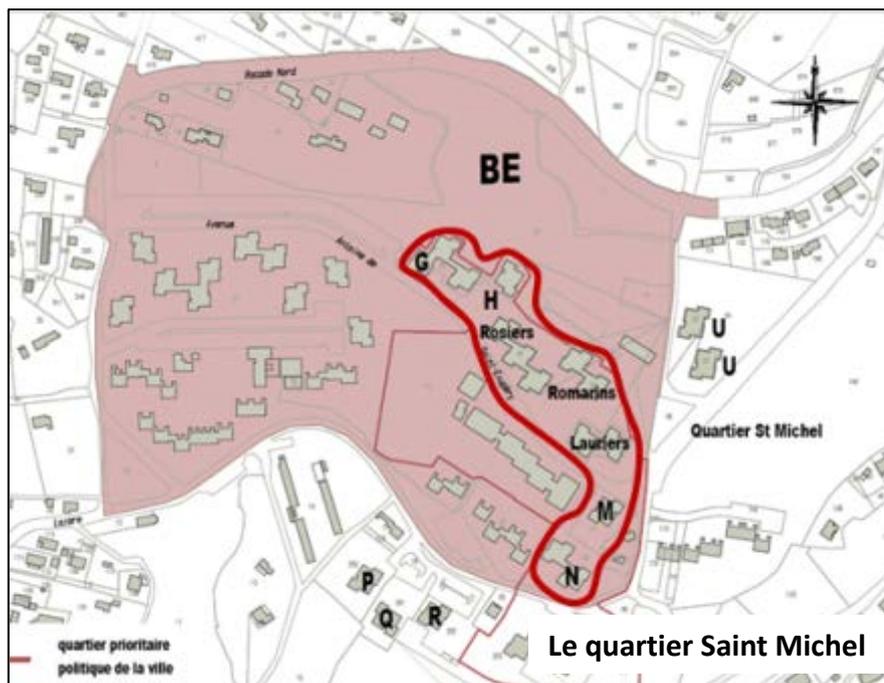
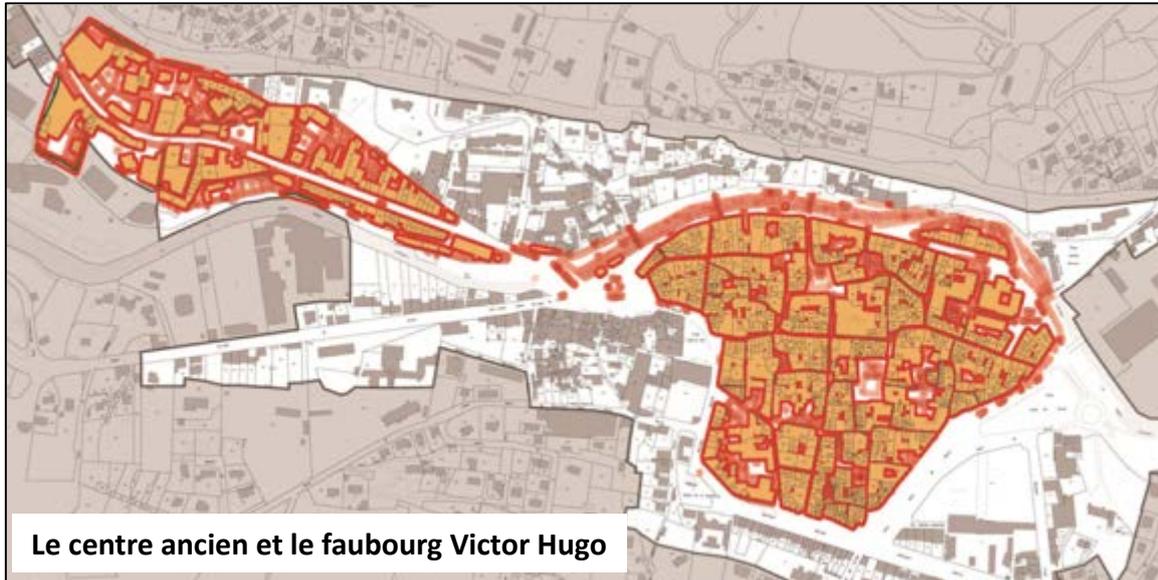
Le Conseil Municipal souhaite s'inscrire dans une démarche volontariste de revitalisation du centre ancien et de certains îlots et rues particulièrement dégradés ainsi que de l'avenue Victor Hugo, qui marque l'entrée Ouest du centre historique. Les copropriétés du quartier Saint Michel sont situées en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) et ont été identifiées comme pouvant présenter des fragilités. Ainsi il a été décidé qu'elles feraient partie de l'étude pré opérationnelle afin de qualifier les problématiques.

Cette étude confiée au bureau d'étude SOLIHA Provence a permis de :

- Définir un périmètre d'étude,
- Caractériser l'état du parc privé ancien,
- Qualifier l'occupation des logements

- Relever les caractéristiques du marché immobilier sur le secteur,
- Procéder à un état des lieux techniques, social et économique des copropriétés.

Les périmètres de l'étude :



Les principales caractéristiques relevés dans le diagnostic peuvent se résumer en quelques chiffres clés :

- ✓ Le périmètre d'étude concerne **26% des résidences principales de la commune d'Apt**, soit 1773 résidences principales dont 1511 en Centre-Ville (22% des résidences principales étudiées) et 262 sur le quartier Saint Michel (4% des résidences principales étudiées) ;
- ✓ **Les ressources des habitants du centre ancien et des copropriétés étudiées restent modestes.** Les données INSEE 2016 indiquent que le revenu médian des habitants du périmètre d'étude est de 9 300€ /an. Ainsi plus de la moitié des habitants du secteur

sont éligibles aux aides de l'OPAH RU.

- ✓ **Un marché immobilier** dont les prix à la vente et à la location restent les plus bas de la commune.

Outres ces caractéristiques générales, l'étude pré opérationnelle a mis en avant que les 2 périmètres d'études restaient différents. Les besoins repérés et les problématiques diffèrent, sur le centre ancien et sur le quartier Saint Michel.

Ainsi le centre-ville regroupant le centre historique et le faubourg Victor Hugo se caractérise par :

- ✓ **Une trame urbaine issue du développement historique**, contenue dans les anciens remparts et qui regroupe **un patrimoine architectural de qualité** protégé par un périmètre soumis à l'Architecte des Bâtiment de France,
- ✓ **Une vacance importante** évaluée à de vacance à presque 34% des logements.
- ✓ **Une prédominance des copropriétés de moins de 10 lots** qui représentent plus de 55% des immeubles,
- ✓ **20% immeubles en mono propriété se caractérisent** sont occupés par leurs propriétaires,
- ✓ Les relevés de terrain montrent une **prédominance de biens immobiliers dégradés et très dégradés**, situés plutôt au nord du centre ancien ils représentent plus d'un logement sur 2 deux.
- ✓ Les données FILOCOM indiquent de sur Apt 14.8 % des logements peuvent être considérés comme potentiellement indignes. Plus de 26% d'entre se situent sur le centre ancien.

Sur le quartier Saint Michel, 7 copropriétés ont été étudiées ce qui représentent 234 logements, tous issus de la vente des logements sociaux de la SNI. Les principales données recensées sur les copropriétés montrent que :

- ✓ 2 Syndics professionnels gèrent les 7 copropriétés. Un taux de participation aux Assemblées Générales annuelles compris entre 40 % et 67 %.
- ✓ L'ensemble des bâtiments du quartier de Saint Michel (regroupant les copropriétés et le patrimoine de la SNI) bénéficie **d'un chauffage collectif** et d'espaces paysagers dont la gestion revient à une Association Syndicale Libre, composée de 13 membres et gérée par un syndic indépendant. Cette organisation issue historiquement de la vente des logements par la SNI complexifie le fonctionnement des copropriétés, la gouvernance et l'investissement des copropriétaires.
- ✓ **Les copropriétaires occupants ne sont pas majoritaires** : 35% et 50 % de propriétaires occupants (98 propriétaires occupants sur 234 logements),
- ✓ Une gestion rendue difficile par l'importance des impayés de charges qui concernent **toutes les copropriétés étudiées**, et principalement 3 d'entre elles particulièrement endettées,
- ✓ **L'Etat du bâti des 7 copropriétés étudiées est dégradé** et présente une problématique importante de précarité énergétique. 3 copropriétés présentent une problématique de structure qu'il est nécessaire de traiter.

La commune d'Apt avait déjà mise en œuvre deux OPAH sur centre ancien (2010-2013 et 2014-2016). Les objectifs de ces deux dispositifs d'OPAH étaient ambitieux. Le bilan de la

dernière OPAH faisait apparaître des résultats mitigés que ce soit en termes de production de logements conventionnés comme des aides aux propriétaires occupants. Plusieurs éléments viennent justifier ces résultats : périmètres opérationnels restreints pour des objectifs ambitieux, aides financières et critères qui se complexifient, difficultés pour faire l'avance des subventions...

Les résultats cumulés des 5 ans d'OPAH ont cependant permis de réhabiliter 66 logements, ce qui incite la municipalité et les partenaires à poursuivre l'effort de réhabilitation sur l'habitat privé.

Afin de poursuivre cette volonté, la commune a décidé de mettre en place un dispositif d'intervention sur l'habitat privé ci-après défini dans le cadre de cette convention.

La commune d'Apt, maître d'ouvrage a fait le choix de mener une OPAH-RU avec volet copropriétés un périmètre en centre ancien, élargi à l'avenue Victor Hugo et aux copropriétés du Quartier Saint Michel.

La présente convention définit les modalités retenues par les différents partenaires pour mener à bien un programme d'actions sur ce périmètre.

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

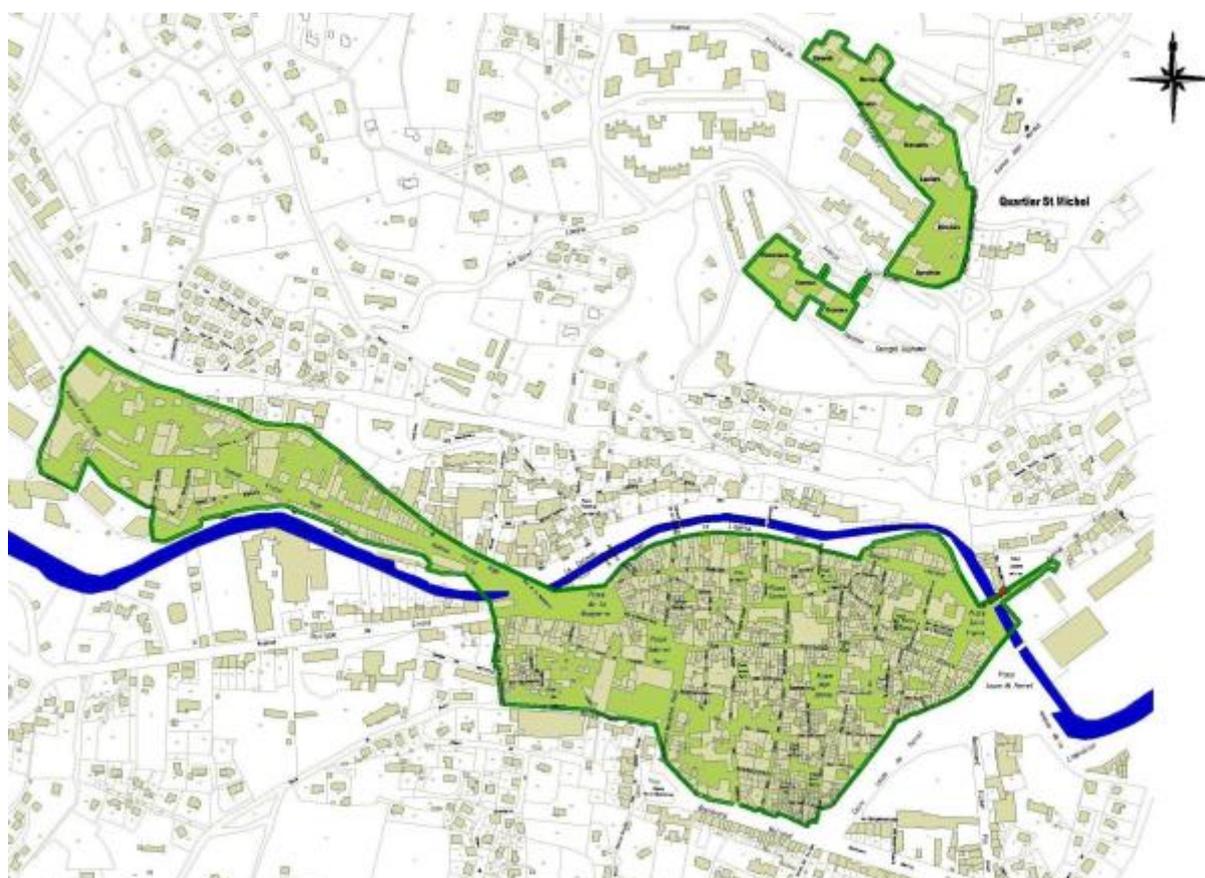
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La commune d'Apt ainsi que les partenaires institutionnels et financiers que sont l'Etat, l'Anah, la Région Provence Alpes Côtes d'Azur et le Conseil Départemental de Vaucluse décident de réaliser l'opération nommée « **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre ancien d'Apt avec un volet copropriétés** ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU avec volet copropriétés concerne deux périmètres distincts, le premier regroupant le centre ancien historique de la commune et les faubourgs qui bordent l'avenue Victor Hugo ; le second périmètre concerne 10 copropriétés du quartier Saint Michel.



Les cartographies des périmètres opérationnels retenus sont également présentés en annexe 1 de la convention, avec l'ensemble des rues mentionnées.

Les immeubles, copropriétés et logements inclus au sein de ce périmètre ouvrent droit à l'ensemble des aides financières mobilisables dans le cadre de l'OPAH RU et structurées comme suivant :

- Volet lutte contre la précarité énergétique à destination des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés,
- Volet lutte contre la grande dégradation et l'habitat indigne auprès prioritairement des propriétaires bailleurs et plus ponctuellement auprès des propriétaires occupants,
- Volet en faveur de l'autonomie et du maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap par le biais de travaux d'adaptation,
- Volets d'aide aux syndicats de copropriétaires par l'accompagnement des petites copropriétés désorganisées en vue de réaliser de travaux dans les parties communes.

Chapitre II - Enjeux et objectifs généraux de l'opération

Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

Les principales problématiques à enjeux mises en avant lors de l'étude pré-opérationnelle sont :

1. Un nombre important de logements dégradés et de logements vacants dans le centre ancien,
2. La présence de poches d'habitat très dégradés et insalubres sur certaines rues du centre ancien dont parfois le foncier est d'ores et déjà maîtrisé par la collectivité,
3. Une problématique de copropriétés fragiles à double enjeux : Un grand nombre de petites copropriétés dégradées et désorganisées présentes sur le centre ancien ainsi que les 10 copropriétés fragiles de plus de 30 lots du quartier de saint Michel qu'il convient de mobiliser,
4. Des ménages avec des revenus très modestes dont le logement représente un taux d'effort important,
5. Une précarité énergétique des logements davantage présente sur les copropriétés du quartier saint Michel.

Afin de répondre à ces enjeux, les principaux objectifs généraux de l'OPAH-RU sont de 4 ordres :

1. Lutter contre l'habitat indigne, très dégradés et souvent vacants, des propriétaires occupants (PO) et des propriétaires bailleurs (PB) en corollaire d'un loyer maîtrisé,
2. Inciter les bailleurs à entretenir leur patrimoine et à produire des logements à loyer maîtrisé,
3. Lutter contre la précarité énergétique notamment auprès des copropriétés du quartier Saint Michel,
4. Accompagner les copropriétés fragiles en centre ancien ainsi que sur le quartier Saint Michel à s'organiser, à se mobiliser sur un programme de travaux et à engager des

travaux, (les accompagner dans leur redressement par le biais d'aides aux syndicats de copropriétaires),

5. Inciter les propriétaires occupants à investir dans le centre ancien,
6. Répondre au maintien à domicile des personnes aux ressources modestes et à mobilité réduite (personnes en situation de handicap et personnes âgées).

Les objectifs complémentaires sont les suivants :

1. La mise en place d'une Cellule « lutte contre l'habitat indigne », permettant de mobiliser les partenaires, et de coordonner une action coercitive avec les aides de l'OPAH RU,
2. Un travail continu de repérage des îlots et des immeubles dégradés pouvant faire l'objet d'une restructuration ou d'un projet spécifique d'aménagement,
3. La réalisation de diagnostics multicritères sur les copropriétés de plus de 30 lots présentant un profil de fragilité ou de dégradation.

Chapitre III – Description du dispositif, les objectifs de l'opération et le rôle de l'opérateur

Article 3 – Volets d'action

3.1 Volet urbain

Le volet urbain de l'OPAH-RU à volet copropriétés sera porté par la commune. **A cet effet, des actions favorisant la revitalisation Urbaine devront être poursuivies :**

- **Équipements publics et services** : Apt compte des équipements publics structurants implantés en centre ancien. Elle s'est engagée depuis de nombreuses années à mettre en valeur les espaces publics à leurs proximités : réhabilitation des bâtiments de la Médiathèque et des Archives municipales ainsi que de la place Carnot ; Mise en valeur de la Place du Postel à proximité du Musée de l'aventure industrielle. La poursuite de la mise en valeur de tous ces équipements culturels ou monuments patrimoniaux remarquables sera recherchée, notamment par l'amélioration de leur accessibilité et par l'amélioration des espaces publics qui les desservent.
- **Commerces** : le centre-ville d'Apt dispose d'une offre commerciale artisanale, diversifiée et attractive, même s'il souffre depuis ces dernières années, à l'instar des autres communes du territoire, d'une vacance commerciale relativement importante. A travers ce nouveau dispositif l'objectif partagé est de redonner de l'attractivité aux centres anciens par une revitalisation du tissu commercial : la réutilisation des pieds d'immeubles en activités commerciales est recherchée pour répondre à une demande d'extension des commerces indépendants existants ou à une demande d'installation de nouvelles enseignes.
- **Desserte et stationnement** : Afin de valoriser la dimension touristique et commerciale du centre ancien, le traitement des espaces publics reste une priorité pour la commune. L'objectif est de poursuivre les aménagements publics déjà engagés en améliorant les conditions de desserte et de stationnement et en renforçant le caractère piéton du centre ancien.
- **Le paysage urbain et patrimonial** : La commune par sa politique de réhabilitation des espaces publics et la poursuite de l'opération incitative de ravalement des façades qui soutient la mise en valeur du patrimoine historique d'Apt pourra également s'appuyer sur le dispositif opérationnel pour poursuivre une politique foncière en vue de réfléchir à la réhabilitation de certains îlots dégradés. L'ensemble de ces actions et projets constituent autant de mesures qui contribuent à améliorer le cadre urbain et le caractère patrimonial du centre ancien.

La cohérence d'ensemble est garantie par le soutien de l'architecte des Bâtiments de France qui peut assister tant les promoteurs publics et privés que les services en charge des voies et espaces publics dans la conception de leur projet.

3.2 Volet foncier

Le volet foncier, porté par la commune dans le cadre de leur projet urbain est d'ores et déjà orienté dans une démarche de maîtrise du foncier afin d'avoir une vision d'ensemble d'opérations de réhabilitation ou de réaménagement de l'espace public, mais également dans le traitement d'îlots déjà en maîtrise totale.

Lors de l'étude, des îlots ou immeubles dégradés et/ou vacants ont été repérés comme pouvant présenter un enjeu de requalification, de dé-densification, de remodelage ou de restructuration de l'habitat en centre ancien.

La mise en place et l'aboutissement de tels projets, en parallèle à l'amélioration des conditions résidentielles liées aux aides de l'OPAH RU avec volet copropriétés, permettraient de diversifier l'offre de logements par la production de logements locatifs sociaux publics et privés, en accession sociale et libre, voire de déboucher sur des projets d'aménagement dépassant le champ de l'habitat.

Dans cet objectif, dans le cadre du volet foncier il sera demandé à l'opérateur de l'OPAH RU de mener un travail de repérage de terrain des îlots et/ou immeubles dégradés et/ou vacants afin :

- **d'inciter nominativement les propriétaires** de ces biens à s'engager dans des démarches de réhabilitation,
- de **porter à connaissance de la commune les projets des propriétaires et/ou les raisons évoquées** par le ou les propriétaires ayant entraîné la situation actuelle,
- **d'accompagner la commune dans une réflexion sur le devenir** de ces biens afin d'envisager une stratégie d'intervention spécifiques.

3.3. Volet immobilier

L'OPAH-RU à volet copropriétés a pour vocation de créer une dynamique de réhabilitation et de produire un renouvellement durable du parc de logements anciens privés, qu'ils soient situés sur le centre-ville comme sur le quartier Saint Michel.

En effet, le centre-ville de la commune est surtout composé de logements en mauvais état, souvent vacants lorsqu'ils sont situés au-dessus de commerces ou sur des rues particulièrement dégradées.

L'OPAH-RU à volet copropriétés visera, notamment, à sensibiliser les propriétaires bailleurs sur les besoins en logements des familles, des personnes seules ou des ménages monoparentaux à faibles revenus. La réhabilitation devra favoriser les projets de remise sur le marché locatif des logements vacants, et développer une mixité de typologies. Les préconisations concerneront la qualité du logement et notamment les travaux de lutte contre la précarité énergétique des parties privatives et communes afin de réduire les charges des occupants.

De plus, les remembrements et redécoupages seront également préconisés pour permettre la création d'accès individuels aux logements situés au-dessus des commerces afin de diminuer

la vacance.

L'information concernant les aides de l'OPAH RU sera particulièrement renforcée auprès :

- Des nouveaux acquéreurs afin qu'ils puissent entamer des réhabilitations durables,
- Des acteurs de l'immobilier afin qu'il puisse être un relais d'information,
- Des syndics professionnels de copropriétés afin qu'ils puissent informer les copropriétaires de la nécessité d'entretenir les parties communes des bâtiments pour valoriser leur bien immobilier.

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

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de bien immobiliers pouvant faire l'objet d'une obligation de travaux au titre de procédures d'insalubrité, de péril et du traitement du risque d'exposition au plomb. Par ailleurs, deux copropriétés situées sur le quartier Saint Michel, ont été signalées comme pouvant présenter des problématiques de structures qu'il convient de vérifier.

Par arrêté préfectoral du 13 février 2015, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été créé. Le PDLHI est chargé d'organiser et de coordonner l'action de l'ensemble des acteurs publics qui œuvrent dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne.

Dans ce cadre avec la mise en place de l'OPAH-RU à volet copropriétés, la commune s'engage dans le cadre des pouvoirs de Police du Maire (application du RSD), dans une politique volontariste de lutte contre l'habitat indigne en créant une « cellule de lutte contre l'Habitat Indigne ». La cellule « lutte contre l'habitat indigne » de l'OPAH-RU à volet copropriétés permettra de travailler étroitement avec l'ensemble des acteurs traitant cette problématique et notamment avec les acteurs du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et la CAF 84.

La commune, maître d'ouvrage de l'OPAH RU animera les rencontre de la cellule de Lutte contre l'Habitat Indigne en lien avec l'opérateur de l'OPAH RU. Dans ce cadre il sera nécessaire de :

- Réaliser les visites techniques suite à un signalement transmis par le guichet unique du PDLHI ou lors d'un signalement écrit effectué par un locataire auprès de la mairie,
- Faire remonter auprès du guichet unique du PDLHI l'ensemble des signalements d'habitat indigne sur le territoire de l'OPAH RU pour enregistrement via le site internet (www.habitatindigne84.org) ou le mail (contact@habitatindigne84.org) ;
- Effectuer les démarches adéquates suite à la visite technique et à la qualification de la dégradation du logement : mise en demeure du propriétaire, médiation, information de l'ARS en cas de suspicion d'insalubrité, signalement à la CAF...
- Assurer un retour sur le suivi des signalements auprès du guichet unique du PDLHI.

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

- Cibler en priorité les propriétaires des immeubles repérés comme étant dégradés, très dégradés et/ou vacants repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et entrer en contact avec chacun d'eux dans le cadre de l'information sur les aides de l'OPAH RU,
- Visiter et diagnostiquer les logements signalés en lien avec le personnel habilité de commune dans le cadre de la cellule de lutte contre l'habitat Indigne,
- Etablir et transmettre un rapport technique conformément aux attentes de l'Anah et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique) comprenant une estimation du coût des travaux, en croisant notamment les approches techniques, thermiques, sociales, juridiques et financières ;
- Recommander la réalisation de diagnostics complémentaires si nécessaire (étude structure des bâtiments, etc....),
- Informer les propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la sécurité et la santé et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- Accompagner la réalisation et le financement des travaux à commencer par la négociation amiable avec les propriétaires et la réalisation des études financières, puis assurer le montage des dossiers de demande de subventions et la recherche de financements complémentaires ;
- Etablir les Certificats de Risques d'Exposition au Plomb (CREP) si les propriétaires ne sont pas en mesure de les fournir (obligation d'habilitation de l'opérateur),
- Réaliser les diagnostics de performances énergétiques avant travaux, projet et fin de travaux des logements et parties communes
- Signaler à l'ARS lorsque les CREP sont positifs en présence de peinture dégradées ou accessibles et qu'il y a présence de mineur afin de faire engager la réalisation de Diagnostics de Risque d'Intoxication au Plomb (DRIPP) par l'Etat,
- Réaliser le contrôle des travaux. Pour les travaux liés au plomb, les contrôles seront effectués par un opérateur agréé. Pour l'insalubrité, un contrôle après travaux pourra être réalisé par l'opérateur de l'OPAH RU en préalable à la visite de l'ARS dans le cadre de la levée de l'insalubrité.
- Assister, si besoin, les communes dans la mise en œuvre des travaux d'office et dans les mises en recouvrement ;
- Rendre compte des actions menées à la cellule « lutte contre l'habitat indigne », créée à cet effet.

La mise en place du permis de louer fait l'objet d'une réflexion quant à l'opportunité de son instauration en parallèle de l'OPAH RU à volet copropriétés. L'opérateur pourra être mobilisé sur demande expresse de la commune qui aura décidé de le mettre en place.

Parallèlement, l'opérateur aura une mission de repérage sur site, de 3 îlots et/ou immeubles dégradés pouvant faire l'objet d'une restructuration et d'un projet spécifique. Dans ce cadre l'opérateur pourra proposer pré- projet de restructuration incluant :

- Les subventions de l'OPAH-RU mobilisables,
- Les possibilités techniques, administratives, financières et réglementaires de mise en place d'un dispositif plus coercitif comme l'ORI DUP, la mise en œuvre des travaux d'office et notamment sur la partie hébergement temporaire lorsque la situation le nécessite, ou une procédure de maîtrise foncière pouvant intégrer des procédures de RHI, THIRORI ou de Bail à Réhabilitation ou d'opération d'acquisition/réhabilitation mis en œuvre par un opérateur

public ou privé agréé.

3.5.Volet copropriétés en difficulté

Le centre ancien historique de la commune présente un grand nombre de « petites » copropriétés constituées majoritairement de 2 à 4 copropriétaires. Elles sont généralement peu ou pas organisées (absence de syndic et non enregistrées au registre des copropriétés).

L'étude préalable a permis de repérer des immeubles en mauvais état, très probablement en copropriété et dont les parties communes pourraient potentiellement faire l'objet d'interventions et de financement auprès des syndicats de copropriétaires dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés. Ces petites copropriétés laissent présager des besoins d'accompagnement à la structuration, au redressement de la gestion financière et à la mise en place de travaux sur les parties communes.

Parallèlement, sur le Quartier Saint Michel, 10 copropriétés ont été identifiées comme pouvant présenter des fragilités. Ces copropriétés de taille plus importantes sont gérées par des syndicats professionnels, qui ont été attentifs et partie prenantes lors de l'étude pré opérationnelle.

L'OPAH-RU à volet copropriétés vise une intervention sur les copropriétés à hauteur des besoins repérés par l'étude pré-opérationnelle (source : fichier FILOCOM). **L'objectif d'intervention porte sur 22 copropriétés en 5 ans, des copropriétés situées sur le Quartier Saint Michel comme sur le centre ancien. L'animation de l'OPAH-RU avec volet copropriétés permettra de déterminer les copropriétés sur lesquelles intervenir ainsi que les modalités d'interventions.**

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur devra :

- Identifier les copropriétés en centre qui répondent aux critères d'aides aux syndicats de copropriétaires fixées par l'Anah,
- Informer et former les copropriétaires et le conseil syndical aux démarches nécessaires à engager en vue d'une demande d'aide,
- Aider la copropriété dans sa structuration administrative, réglementaire et juridique, par un accompagnement de type « syndic bénévole »,
- Effectuer le diagnostic technique de copropriété, établir les préconisations de travaux ainsi qu'une évaluation des coûts de travaux,
- Accompagner le syndicat de copropriétaires jusqu'au vote des travaux,
- Effectuer le montage administratif et financier de la demande d'aide auprès des financeurs jusqu'à la mise en paiement des aides sous réserve de visites de chantiers aux différentes étapes d'avancement des travaux,
- Accompagner la copropriété dans les démarches de demande d'aide au redressement si nécessaire (Demande d'aides Anah, accompagnement au traitement des situations d'impayés),
- Réaliser des diagnostics multicritères sur les copropriétés de taille importantes identifiées comme fragilisées et devant réaliser des travaux à plus ou moins court terme (les copropriétés devant faire l'objet d'un diagnostic multicritère seront validées par le maître d'ouvrage).

Sur le quartier Saint Michel, l'étude pré-opérationnelle recense 10 copropriétés de taille plus importantes dont 7 ont été identifiées en voie de fragilisation. **L'objectif du suivi animation vise à la réalisation de diagnostics multicritères sur 7 copropriétés de plus de 30 lots** présentant un profil de fragilité ou de dégradation.

Pour ces copropriétés l'opérateur devra réaliser un diagnostic multicritère :

Un diagnostic multicritère permet de qualifier précisément les dysfonctionnements éventuellement à l'œuvre, proposer une stratégie à l'échelle de la copropriété, et calibrer un dispositif d'action préventif adapté à la situation socio-économique des habitants.

Afin d'évaluer la fragilité de chaque copropriété sélectionnée, il convient de réaliser une :

- Analyse du volet environnement urbain

Le processus de déqualification des copropriétés relève également de facteurs exogènes à la copropriété tels que la déqualification du quartier, les nuisances environnementales, une offre de logements neufs concurrentielle...

- Analyse du volet juridique et de la gouvernance :

Il s'agit d'identifier à la fois l'identité juridique de la copropriété et l'organisation de sa gouvernance afin de repérer éventuellement les points de blocages : règlement de copropriété, dernières délibérations des Assemblées Générales, organisation et relation entre le Conseil Syndical le syndic et les copropriétaires, vérification de l'inscription au registre de copropriété, de la mise en œuvre des obligations de la loi ALUR (comptes séparés, fond de travaux ...)

- Analyse de la situation économique de la copropriété :

Il s'agit d'analyser la santé financière de la copropriété et de comprendre l'origine des désordres financiers afin de travailler sur son redressement économique : évolution du budget et des bilans annuels sur une période de 3 ans, mise en évidence des dettes et des impayés de charges, analyse du niveau d'endettement et son évolution.

- Analyse du volet technique :

Concevoir un programme de travaux permet de mobiliser les habitants sur un projet commun, c'est pourquoi, il s'agit de réaliser un diagnostic technique rapide des parties communes pour déterminer les travaux à envisager à moyens et longs termes : visite des parties communes de chaque bâtiment, grille qui intègre le descriptif de l'état des parties communes et qui intégrera l'aspect énergétique du bâtiment.

- Présentation de la situation sociale :

Ce diagnostic a pour objet de connaître précisément les principaux acteurs de la copropriété que sont les propriétaires occupants, bailleurs et locataires.

Il sera mis en évidence quels sont les copropriétaires (la part des propriétaires occupants, des bailleurs, des multipropriétaires ou les SCI) et leurs stratégies patrimoniales.

Le croisement de ces analyses thématiques permettra :

- **D'évaluer le degré de fragilité,**

- **D'élaborer des préconisations partagées,**
- **De proposer des outils de suivis et enfin une stratégie de redressement dans le temps.**

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

Concernant la problématique de précarité énergétique, l'étude pré opérationnelle a montré que qu'il s'agissait d'un enjeu commun aux copropriétés du Quartier de Saint Michel et à l'habitat ancien du centre-ville. Bien que la date du bâti soit différente sur les 2 secteurs, les biens immobiliers ont été construits avant les premières réglementations thermiques.

Ainsi les copropriétés ont été construites dans les années 60/70 et connaissent des problématiques énergétiques spécifiques mais tout aussi importantes que celles de l'habitat ancien historique présent en centre-ville.

Ainsi dans un souci de protection de l'environnement et pour lutter contre la précarité énergétique des occupants l'OPAH RU à volet copropriétés met en œuvre dans le volet « énergie et précarité énergétique », une action basée sur l'information, l'incitation à réaliser des travaux d'économie d'énergie, ainsi qu'un ensemble d'aides complémentaires à celle de l'Anah pour la réhabilitation énergétique des logements.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du Programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention Etat/Anah du 29 Novembre 2017.

Ainsi, seront éligibles aux aides du programme Habiter Mieux :

- les travaux des propriétaires occupants permettant une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique après travaux, attestée par une évaluation énergétique avant et après travaux.

- les travaux des propriétaires bailleurs et des syndicats de copropriétaires (parties communes) permettant une amélioration d'au moins 35 % de la performance énergétique et l'atteinte d'une classe énergétique minimum après travaux, attestée par une évaluation énergétique avant et après travaux.

Pour les aides aux propriétaires bailleurs, les logements locatifs devront faire l'objet d'un conventionnement à loyer intermédiaire, social ou très social.

Le volet énergie et précarité énergétique de l'OPAH-RU à volet copropriétés 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 des DPE ou évaluations énergétiques 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 : programme Habiter Mieux avec aides complémentaires de la commune, prime « transition énergétique » 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'économie d'énergies générés par les

- travaux dans le respect des accords conclus entre les différents partenaires ;
- Sensibiliser les habitants au bon usage des équipements économes actuels et de leur 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.

Les copropriétés feront l'objet d'action de sensibilisation spécifique afin d'inciter davantage les copropriétaires à s'engager dans un projet de travaux.

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.

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

Bien que cette thématique ne soit prioritaire, elle reste importante au regard du vieillissement de la population au niveau national comme sur la commune d'Apt. L'OPAH-RU à volet copropriétés a aussi pour objectif d'aider des propriétaires à adapter leur logement pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agira de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

3.8.Volet social

Le volet social de l'OPAH RU à volet copropriétés a pour objectif de garantir aux propriétaires occupants et aux locataires leur maintien au sein des logements. **Pour cela, il conviendra de :**

- Proposer des subventions aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour la réalisation de leurs travaux ;
- Informer et orienter les propriétaires occupants modestes ou les syndicats de copropriétaires vers les organismes qui permettent de pré financer les subventions comme la SACICAP 84,
- Réaliser un suivi des occupants dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou d'exposition au plomb (saturnisme) : l'opérateur est chargé de veiller au respect du droit des occupants et de les orienter, le cas échéant, vers les travailleurs sociaux et la DDCS de Vaucluse ou l'ADIL (pour un accompagnement juridique);
- Inciter les propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers et à prendre une garantie des risques locatifs ;
- Solliciter le Fond Solidarité Logement pour les locataires dans le cas de relogement ou de maintien dans les lieux ainsi que le suivi social rapproché des familles.

Concernant les situations particulières (hébergement, sur-occupation, problèmes de santé ou de handicaps...) et en cohérence avec les orientations de l'Anah, il sera mis en place :

- Un traitement spécifique au cas par cas ;
- Un repérage le plus en amont possible ;
- Le recours à un accompagnement et un suivi social spécifique et individualisé en faisant appel à des structures spécialisées.

Durant le temps des travaux ou en cas d'impossibilité de maintenir les occupants en place, le relogement est à la charge du propriétaire (recherche et financement selon les cas). L'opérateur pourra conseiller le propriétaire pour faciliter le relogement.

En cas de carence du propriétaire, l'opérateur sera chargé d'orienter les occupants vers les instances adéquates afin que soit assuré le relogement provisoire des occupants aux frais du propriétaire et selon les modalités réglementaires en vigueur.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

La commune d'Apt est riche d'un patrimoine remarquable dont l'enjeu majeur reste leur conservation et leur protection. Ainsi le secteur du centre ancien appelle un soin particulier, qui s'applique également aux immeubles et aux espaces publics.

Dans ce cadre, l'OPAH-RU aura pour objectif de préserver et améliorer le patrimoine privé en favorisant les réhabilitations de qualité. C'est pourquoi l'architecte des Bâtiments de France a été associé en amont de la mise en place de l'OPAH RU et sera un partenaire tout au long du dispositif

En lien avec le service Urbanisme de la Ville, l'Architecte Conseil du Parc Régional du Luberon et l'Architecte des Bâtiments de France, l'opérateur veillera à :

- Faire respecter, le cas échéant, le cahier des prescriptions patrimoniales et architecturales,
- Sensibiliser les artisans et les maîtres d'ouvrages locaux ;
- Préconiser et conseiller quant aux travaux nécessaires à la conservation et la restauration des éléments remarquables ;
- Faire réaliser et mobiliser les aides spécifiques aux travaux.

La commune porte un dispositif « Opération Façades » sur le centre ancien. Ces aides viennent en complément des aides aux travaux de l'OPAH-RU à volet copropriétés. **L'opérateur veillera à l'articulation de ces deux dispositifs, pour les propriétaires bénéficiant des aides aux travaux de l'OPAH-RU. Annexe 3**

D'une part, il renverra les propriétaires vers le service compétent de la ville pour traiter ce point spécifique et d'autre part, il informera le service concerné qu'un dossier d'aide au ravalement de façade sera déposé en complément par le propriétaire ainsi que du montant des subventions de l'OPAH RU.

3.10. Volet économique et développement territorial

La revitalisation du tissu économique et commercial constitue un enjeu majeur pour accompagner la rénovation urbaine et accroître l'attractivité du centre ancien.

L'OPAH RU à volet copropriétés vient renforcer l'engagement de la commune sur la

valorisation du patrimoine architectural et historique, la mise en valeur des espaces publics, l'amélioration de l'accessibilité, le développement des espaces de convivialité et l'organisation du stationnement.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la réhabilitation du parc privé doit participer à la revalorisation globale de l'activité commerciale.

Les actions menées par l'opérateur consisteront notamment à :

- Inciter à la réhabilitation et au ravalement de façade complet d'immeubles ou de copropriétés où les devantures commerciales seront traitées ;
- Préconiser et conseiller la réalisation d'accès indépendants pour les logements situés au-dessus de commerces ou locaux d'activités ;
- Inciter les propriétaires qui ont des logements vacants au-dessus de commerces, à réhabiliter et mettre leur bien en location.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs sont évalués à **74 logements** minimum, répartis comme suit :

- **26** logements **occupés par leur propriétaire**
- **48** logements locatifs appartenant à des **bailleurs privés**

Objectifs quantitatifs auxquels il faut ajouter :

- **22** dossiers d'**aides aux syndicats de copropriétaires**

Objectifs prévisionnels détaillés par année (à titre indicatif) :

	1ère Année	2ème Année	3ème Année	4ème Année	5ème Année	Total
Logements indignes et très dégradés (Nommé Cas n°1 dans les tableaux en annexe)	1	5	8	8	5	27
- dont indignes et très dégradés - Propriétaires occupants	0	0	1	1	0	2
- dont indignes et très dégradés - Propriétaires Bailleurs	1	5	7	7	5	25
Petite LHI, amélioration de la sécurité et de la salubrité et autres travaux d'amélioration de propriétaires Occupants (hors LHI et TD – Nommé Cas n°2 dans les tableaux en annexe)	1	2	2	2	2	9
Amélioration de la sécurité et de la salubrité pour les propriétaires Bailleurs (hors LHI et TD – Nommé Cas n°2 dans les tableaux en annexe)	1	1	2	2	2	8
Réhabilitation de logements dégradés, procédure RSD, Moyenne dégradation propriétaires bailleurs (hors LHI et TD – Nommé Cas n°3 dans les tableaux en annexe)	1	2	2	3	2	10
Adaptation du logement à l'autonomie de la personne (hors LHI et TD)	2	2	2	3	2	11
- dont autonomie de la personne - Propriétaires occupants (Nommé Cas n° 3 dans les tableaux en annexe)	2	2	2	2	2	10
- dont autonomie de la personne – Propriétaires Bailleurs (Nommé Cas n°5 dans les tableaux en annexe)	0	0	0	1	0	1
Transformation d'usage uniquement propriétaires Bailleurs (Nommé Cas n°6 dans les tableaux en annexe)	0	0	1	1	0	2
Aides Programme aux économies d'énergie (Programme Habiter Mieux)	0	1	2	3	1	7
- dont aide aux Propriétaires occupants (Nommé cas n° 4 dans les tableaux en annexe)	0	1	2	2	0	5
- dont aide aux Propriétaires Bailleurs (Nommé cas n° 4 dans les tableaux en annexe)	0	0	0	1	1	2
Prime Habiter Mieux en double thématique	4	9	9	9	9	40
- dont aide aux Propriétaires occupants	1	1	1	1	1	5
- dont aide aux Propriétaires Bailleurs	3	8	8	8	8	35
TOTAL LOGEMENTS (hors double thématique)	6	13	19	22	14	74

Nombre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	2	5	6	5	4	22
Diagnostic Copropriétés de plus de 30 lots	1	2	2	2	1	7
Repérage et étude des îlots - LHI	1	1	1	0	0	3

Répartition des logements bailleurs par niveaux de loyers conventionnés	3	8	11	14	12	48
- dont loyer intermédiaire	0	1	2	1	1	5
- dont loyer conventionné social	3	6	8	10	9	36
- dont loyer conventionné très social	0	1	1	3	2	7

NB. Ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « Prime Habiter Mieux en double thématique » et répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés ».

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

L'ensemble des montants prévisionnels de financement ainsi que les modalités de financement de chacun des partenaires sont détaillés à l'Annexe 2.

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 aides de l'Anah sont mobilisables pour les propriétaires occupants sous critères de ressources, aux propriétaires bailleurs selon la nature des travaux réalisés et sous condition de conventionnement des loyers et aux syndicats de copropriétaires selon la nature des travaux effectués et des difficultés de la copropriété.

La Prime d'Intermédiation Locative (PIL) est attribuée aux propriétaires bailleurs dans le cadre d'un conventionnement de LCS et LCTS et faisant appel à une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou un organisme agréé afin d'assurer la gestion de leur bien par le biais d'un mandat de gestion d'Intermédiation Locative.

L'ensemble des critères de recevabilité techniques, juridiques, et économiques 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.

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

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 506 401 €** pour les 5 ans de l'opération, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE	Montant prévisionnel	Montant				
Aides et primes aux travaux	87 000 €	190 000 €	276 000 €	321 000 €	209 950 €	1 083 950 €
Aide aux syndicats de copropriétaires	104 545 €	261 364 €	313 636 €	261 364 €	209 091 €	1 150 000 €
Aides à l'ingénierie (Part variable et fixe)	49 591 €	53 488 €	56 828 €	58 499 €	54 045 €	272 451 €
Total	241 136 €	504 852 €	646 464 €	640 863 €	473 086 €	2 506 401 €

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 soit 250 000 € HT pour la part forfaitaire à laquelle s'ajoute la part variable calculée sur la base du nombre de dossiers déposés.

L'ensemble des logements conventionnés peuvent bénéficier de la Prime d'intermédiation locative dès lors que le propriétaire confie la gestion locative de son bien à un organisme agréé (AIVS ou association agréée) à l'issue des travaux. Le montant et les critères d'octroi de la Prime d'Intermédiation locative sont définis par la réglementation de l'Anah, rappelé dans le Programme d'Action de l'Anah en Vaucluse.

5.2. Financements de la commune d'Apt

L'enveloppe prévisionnelle de la commune d'Apt est estimée à 512 050 € HT sur 5 ans afin de financer le suivi-animation de l'opération et les travaux de réhabilitation selon les critères énoncés en annexe 2.

La commune d'Apt s'engage à :

- Financer le suivi-animation sur la durée du programme en complément des aides de l'Anah et de l'Etat, soit pour un montant estimatif de 190 050 €.HT
- Financer les travaux pour un montant global estimatif de 234 000 € maximum pour la durée de l'opération et selon les modalités indiquées à l'annexe 2.

- Financer les aides des syndicats de copropriétaires pour un montant global estimatif de 88 000 € maximum pour la durée de l'opération et selon les modalités indiquées à l'annexe 2.
- Faire l'avance des aides de la Région Provence Alpes côtes d'Azur pour les travaux, dans la limite de l'enveloppe budgétaire qu'elle a définie pour les 5 ans de cette opération soit 117 000 €.

➤ *Les aides aux propriétaires occupants :*

Les modalités des aides accordées par la ville aux propriétaires occupants se basent sur les critères techniques et les plafonds ressources de l'ANAH. Pour la ville les subventions sont identiques pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes.

Ainsi les subventions accordées par la commune concernent :

- **Les projets de travaux lourds, les sorties de grande dégradation** (Cas n°1 dans le tableau en annexe2) la subvention est de 20% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah. La subvention est plafonnée à 6000 €/ logement.
- **Les projets concernant des travaux pour la sécurité et la salubrité ou liés à une moyenne dégradation** (Cas n°2 dans le tableau en annexe 2), la subvention est de 20% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah. La subvention est plafonnée à 2000€/ logement.
- **Pour les projets d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, ou au handicap**, (Cas n°3 dans le tableau en annexe2), la subvention est 15% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah. La subvention est plafonnée à 1 000 € / logement.
- **Pour les projets de travaux liés aux économies d'énergie ou à la précarité énergétique**, (Cas n°4 dans le tableau en annexe2), la subvention est 15% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah. La subvention est plafonnée à 3 000 € / logement.
- **Pour soutenir le programme Habiter Mieux de l'Anah, la commune accorde une prime de 250€/logement** dès lors que les travaux bénéficient de la prime Habiter Mieux de l'Anah (dans le respect des critères d'éligibilité de l'Anah). Cette prime est cumulable avec les subventions accordées par la ville pour les travaux lourds, les travaux liés à la sécurité et la salubrité du logement et aux économies d'énergie (Cas n°1,2,4 de l'annexe 2).

➤ *Les aides aux propriétaires bailleurs :*

Les modalités des aides accordées par la ville aux propriétaires bailleurs se basent sur les critères techniques et les engagements de conventionnement de l'Anah.

Ainsi les subventions accordées par la commune concernent :

- **Les projets de travaux lourds, les sorties de grande dégradation** (Cas n°1 dans le tableau en annexe2) :
 Pour les logements conventionnés en LCTS : La subvention est de 20% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, plafonnée à 6000 €/ logement.
 Pour les logements conventionnés en LC : La subvention est de 15% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, plafonnée à 5000 €/ logement.

- **Les projets concernant des travaux pour la sécurité et la salubrité ou liés à une moyenne dégradation** (Cas n°2 dans le tableau en annexe 2) :
 Pour les logements conventionnés en LCTS : La subvention est de 20% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, plafonnée à 3500 €/logement.
 Pour les logements conventionnés en LC : La subvention est de 15% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, plafonnée à 2500 €/logement.

- **Pour les projets de travaux suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence** (Cas n°3 dans le tableau en annexe 2) :
 Pour les logements conventionnés en LCTS : La subvention est de 20% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, plafonnée à 3500 €/logement.
 Pour les logements conventionnés en LC : La subvention est de 15% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, plafonnée à 2500 €/logement.

- **Pour les projets de travaux liés aux économies d'énergie ou à la précarité énergétique**, (Cas n°4 dans le tableau en annexe2) : La subvention est de 20% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, plafonnée à 3000 €/logement pour les logements conventionnés en LCTS ou en LC.

- **Pour les projets d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, ou au handicap du locataire**, (Cas n°5 dans le tableau en annexe2, sur justificatif), la subvention est 20% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah. La subvention est plafonnée à 1 000 € / logement pour les logements conventionnés en LCTS ou en LC.

- **Pour les projets de travaux de transformation d'usage** (Cas n°6 dans le tableau en annexe2), la subvention est de 20% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah. La subvention est plafonnée à 2000 €/logement pour les logements conventionnés en LCTS ou en LC.

➤ ***Les aides aux syndicats de copropriétaires :***

Les aides de la commune sont accordées aux syndicats de copropriétaires en compléments des aides de l'Anah, sur les mêmes critères de recevabilités techniques et réglementaires.

Ainsi les subventions accordées par la commune concernent :

- **Les copropriétés reconnues « fragiles »** selon les critères de l'Anah, la ville accorde 20% d'aides aux travaux HT subventionnés par l'Anah. La subvention sera plafonnée à 3000 €/ syndicat de copropriétaires.
- **Les copropriétés reconnues « en situation de dégradation »** selon les critères de l'Anah, la ville accorde 20% d'aides aux travaux HT subventionnés par l'Anah. La subvention sera plafonnée à 5000 €/ syndicat de copropriétaires.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune d'Apt pour les 5 ans d'opération d'OPAH RU sont évalués selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE	Montant prévisionnel	Montant				
Aides aux travaux	18 973 €	41 108 €	60 081 €	69 568 €	44 270 €	234 000 €
Aide aux syndicats de copropriétaires	8 000 €	20 000 €	24 000 €	20 000 €	16 000 €	88 000 €
Aides à l'ingénierie HT	38 010 €	38 010 €	38 010 €	38 010 €	38 010 €	190 050 €
Total HT	64 983 €	99 118 €	122 091 €	127 578 €	98 280 €	512 050 €

5.3 Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

5.3.1. Règles d'application

Conformément au cadre d'intervention en matière d'Habitat délibéré le 16 Décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la commune d'Apt. Cette participation s'inscrit dans le cadre du contrat régional d'équilibre territorial (CRET) voté en 2019 entre la Région, la commune d'Apt et la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon , contrat qui définit le montant du soutien régional.

Les travaux préconisés aux propriétaires doivent être BBC compatibles, c'est-à-dire satisfaire à des critères de performance en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au Crédit d'Impôt Transition Énergétique ou développés dans le cadre du logiciel de simulation www.123reno-med.eu .

➤ Aides aux propriétaires occupants

La Région interviendra, au bénéfice des propriétaires occupants très modestes (en référence aux plafonds de ressources appliqués par la réglementation de l'Anah). La subvention sera de 50% du montant de la subvention de la commune d'Apt et sera conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention pourra être majorée par deux primes :

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

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

➤ Aides aux propriétaires bailleurs

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

Cette subvention pourra être majorée par deux primes :

- une prime « 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 montant HT des travaux ;
- une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation post travaux : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 € HT.

Pour des travaux lourds en copropriété de centre ancien, l'aide conditionnée à un gain énergétique global de 38% pourra être attribuée au syndicat de copropriétaires si le syndic est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais restera 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. Pour cela, des scénarii de travaux BBC compatibles seront proposés aux propriétaires.

➤ Critères qualitatifs :

En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants et les copropriétés 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 sera 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 règlementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

5.4.2. Modalités de versements des aides de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

La commune d'Apt s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par la convention de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la commune, de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs et les conditions de leur remboursement par la Région.

L'engagement de la Région ne pourra dépasser un montant prévisionnel de 117 000 € répartis ainsi :

	Année 1 Montant prévisionnel	Année 2 Montant prévisionnel	Année 3 Montant prévisionnel	Année 4 Montant prévisionnel	Année 5 Montant prévisionnel	Total
AE	9 486 €	20 554 €	30 041 €	34 784 €	22 135 €	117 000 €

5.4 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.

Article 6 – Engagements complémentaires

La commune d'Apt s'engage à :

- Mettre à disposition des locaux et le matériel (hors informatique) pour que l'équipe de suivi-animation puisse effectuer des permanences locales,
- Etre partenaire pour relayer les supports de communication du dispositif auprès des habitants,
- Informer l'opérateur en charge du suivi-animation lors de signalements de logements indignes enregistrés auprès des services municipaux.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La commune d'Apt est maître d'ouvrage de l'OPAH-RU. Elle 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 l'opérateur en charge du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

7.1.2.1. Comité de Pilotage

Le Comité de pilotage est piloté par la commune d'Apt. Il sera constitué d'un représentant de :

- l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- la Direction Départementale du Territoire (DDT) de Vaucluse
- le Conseil régional Provence – Alpes – Côte d'Azur
- le Conseil départemental de Vaucluse
- l'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) de Vaucluse

Afin d'avoir une cohérence stratégique, le Comité de Pilotage de l'OPAH-RU est constitué par l'ensemble des acteurs de l'habitat.

Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs après repérage de ces derniers par l'équipe d'animation ou par le Comité de pilotage.

Le Comité de pilotage est chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés.

Il se réunit au minimum une fois par an.

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

7.1.2.2. Comité technique

Le Comité technique est piloté par un représentant de la commune d'Apt. Il sera constitué des représentants techniques de :

- l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- la Direction Départementale du Territoire (DDT)
- le Conseil régional Provence – Alpes – Côte d'Azur
- le Conseil départemental de Vaucluse
- l'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- l'Agence D'Information au Logement (ADIL)
- les chambres consulaires
- la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)
- le CCAS de la ville d'Apt
- le Conseil d'Architecture du Parc du Luberon et/ou l'Architecte des Bâtiments de France

Le Comité technique est en charge de la conduite opérationnelle.

Il définit également les éléments devant être validés par le Comité de pilotage afin de déterminer le programme et permettre sa mise en place opérationnelle.

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

7.1.2.3. Cellule « lutte contre l'habitat indigne »

Une réunion sera organisée tous les 2 mois et ponctuellement si besoin. Elle sera pilotée par la commune d'Apt.

Cette cellule a pour mission de faire le point :

- sur les logements signalés (Orientation du guichet unique du PDLHI, réclamation d'un occupant, signalement par un travailleur social, une aide à domicile, l'opérateur de l'OPAH RU,...) nécessitant la visite technique de l'opérateur afin de relever et d'analyser les désordres techniques du logement et/ou de l'immeuble,
- sur la nécessité de mettre en œuvre une procédure coercitive du code de la santé publique, du code de la construction et de l'habitation ou en collaboration avec la CAF,
- sur le suivi du respect des prescriptions de travaux imposés aux propriétaires : suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité, des arrêtés municipaux de péril, des constats relevant le non-respect du Règlement Sanitaire Départemental...
- sur le respect des droits des locataires et la mise en œuvre de ses obligations par le propriétaire,
- sur la nécessité de faire procéder à des travaux d'office,
- sur la nécessité de mobiliser un accompagnement au relogement temporaire ou définitif et accompagnement social.

Cette cellule se compose d'un représentant de :

- la commune d'Apt,
- l'opérateur de l'OPAH-RU
- la police municipale habilitée à établir les constats,
- l'ARS
- la DDT 84
- Un représentant du Guichet unique du PDLHI,
- l'ADIL 84,
- la MSA
- la CAF.
- le CCAS de la ville d'Apt

D'autres partenaires ou élus peuvent être associés à une ou plusieurs réunions de la cellule LHI selon le sujet abordé.

L'opérateur de l'OPAH RU sera en charge de :

- Présenter les rapports techniques des logements visités et de proposer des mesures de suivi dans le cadre d'une médiation ou de procédures coercitives à engager,
- Engager une mesure de médiation afin d'informer les propriétaires sur leurs droits et devoirs, sur les aides de l'OPAH RU pour la réhabilitation des logements dégradés,
- Suivre les travaux engagés,
- De rédiger le compte-rendu de chaque réunion sous forme de tableau de suivi synthétique par type de procédure.
- La mise en place du permis de louer fait l'objet d'une réflexion quant à l'opportunité de son instauration en parallèle de l'OPAH RU avec volet copropriétés. L'opérateur pourra être mobilisé sur demande expresse de la commune qui aura décidé de le mettre en place.

7.2.Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Equipe de suivi-animation

Une équipe pluridisciplinaire en charge du suivi-animation accompagne les propriétaires et montera les dossiers de subventions pour la réalisation de leurs projets de réhabilitation. Cette mission est confiée à un opérateur agréé par l'Agence Nationale de l'Habitat sur la base d'un marché unique de 5 ans. L'opérateur accompagnera la Commune et les propriétaires jusqu'au paiement du solde des subventions après la fin de la convention.

L'équipe doit avoir des compétences :

- **Techniques** (évaluation des montants de travaux, réalisation de CREP, diagnostic autonomie/handicap, grille de dégradation Anah) **et thermiques** (réalisation d'une évaluation énergétique, conseil sur les matériaux à utiliser),
- **Architecturales** (avis et conseil sur travaux et relation avec l'ABF/architecte)
- **Juridiques** dans les domaines de l'habitat et des copropriétés, mais également de la lutte contre l'habitat indigne (dispositifs coercitifs, droits et devoirs des propriétaires et des locataires), accompagnement au redressement de copropriétés dégradés

- **Sociales** (relogements, accompagnement des locataires, personnes âgées, handicapés...),
- **En urbanisme** (conseil sur la réglementation urbaine à suivre...),
- **Fiscales et financières** (notamment pour l'assistance au montage des dossiers de subventions des différents financeurs de l'OPAH RU ainsi que des caisses de retraite, des aides spécifiques liées au handicap et tout autre financeur potentiel).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sont réalisées sur l'ensemble des périmètres de l'OPAH-RU et sont détaillées en 6 points concernant :

- | | |
|--|---|
| - <i>L'information</i> | - <i>L'accompagnement administratif, fiscal et financier,</i> |
| - <i>Les actions sociales</i> | - <i>Les partenariats,</i> |
| - <i>L'accompagnement technique et juridique</i> | - <i>L'évaluation et le suivi des actions engagées</i> |

7.2.2.1. L'information

Dans le respect des chartes graphiques des financeurs et accord avec le maître d'Ouvrage, l'opérateur doit :

- Animer et élaborer des supports de présentation du programme pour des réunions d'informations publiques ou partenariales,
- Elaborer un plan de communication comprenant la réalisation d'articles de presse, de supports d'information de type : dépliants, plaquettes, pages de sites internet et panneaux de chantier (voir modalités à l'article 8).
- Animer des permanences locales dans les locaux de la Ville,
- Contacter en priorité les propriétaires des logements et immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ou de procédures de lutte contre l'habitat indigne (courriers et appels téléphoniques),
- Elaborer ou participer à l'animation d'événementiels organisés par la commune d'Apt ou ses partenaires, pouvant mobiliser les propriétaires du périmètre d'opération.

7.2.2.2. Les actions sociales

En collaboration et en accord avec le maître d'Ouvrage, l'opérateur doit :

- Mettre en place et suivre un partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : CCAS, CAF, MSA, ...
- Rechercher des solutions de financement complémentaires et de préfinancement des aides publiques pour les propriétaires occupants modestes (SACICAP, Action logement) ;
- Assister les propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire lorsque cela s'avère nécessaire et/ou obligatoire;
- Sensibiliser les habitants et les propriétaires sur leurs droits et devoirs respectif
- Sensibiliser les locataires au bon usage du logement réhabilité et des équipements

- durables installés ;
- Signaler au maître d'ouvrage des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier,
 - Accompagner et assister les propriétaires pour utiliser le service d'enregistrement en ligne (SEL) de l'ANAH.

7.2.2.3. L'accompagnement technique et juridique

L'accompagnement des propriétaires doit être réalisé par l'opérateur :

- Evaluation de l'état des logements et immeubles (grilles de dégradation de l'Anah et ARS), rédaction des rapports de visite, transmission au PDLHI et/ou à l'ARS des documents nécessaires à la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique ;
- Evaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives et/ou des parties communes pour les copropriétés, estimations des gains réalisables puis réalisés
- Signalement à l'ARS des situations à risque d'exposition au plomb de mineurs ;
- Réalisation des CREP lorsque les propriétaires ne les fournissent pas, suivi des chantiers plomb et contrôles après travaux plomb ;
- Evaluation prévisionnelle des postes et du montant de travaux,
- Information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations et sur les procédures ;
- Information et sensibilisation des artisans locaux (risque au plomb, conservation du patrimoine, normes obligatoires...) ;
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures ;
- Veille et recommandation pour la réfection et la valorisation des éléments d'intérêt patrimonial.

7.2.2.4. L'accompagnement administratif, fiscal et financier

Dans le cadre du suivi animation de l'OPAH RU à volet copropriété, l'accompagnement administratif fiscal et financier doit permettre de :

- Réaliser des plans de financement prévisionnel comportant plusieurs scénarios de travaux,
- Présenter aux propriétaires ces évaluations prévisionnelles ainsi que les l'ensemble des engagements et avantages fiscaux liées au dispositif d'OPAH RU;
- Sensibiliser les propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ;
- D'accompagner chaque propriétaire et/ou syndicats de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires de l'OPAH-RU avec volet copropriétés ;
- Rechercher des financements complémentaires aux aides de l'OPAH RU : caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, mutuelles, Action logement, associations caritatives...
- Informer et accompagner les bailleurs au montage de dossiers de conventionnement sans travaux, après avoir validé la décence des logements concernés par une visite technique,
- Informer les bailleurs sur les possibilités de garantie des risques locatifs (VISALE) et l'intermédiation locative afin de les orienter vers des organismes agréés (AIVS, associations...);

- Accompagner les propriétaires jusqu'au paiement des aides de l'OPAH RU : visite de contrôle des travaux, accompagnement à la mise en location, préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques.

7.2.2.5. Partenariats

Le développement, l'information et l'animation du partenariat contribue à la réussite du dispositif d'OPAH RU à volet copropriété. Ainsi il est attendu de l'opérateur qu'il puisse :

- Mobiliser les acteurs et partenaires dit « thématiques » : ADIL, Plateformes de la rénovation énergétique de l'habitat, AIVS...
- Mobiliser les partenaires financiers (banques, SACICAP Vaucluse, Action logement...)
- Mobiliser les partenaires et acteur du monde l'habitat et de l'immobilier : notaires, syndicats de copropriété, agences immobilières, architecte...
- Mobiliser les partenaires concernant le signalement de situation LHI : ARS, CCAS, les services sociaux, le Guichet unique, ...
- Mobiliser les partenaires du monde de l'entreprise : CAPEB, Artisans, entreprises...

7.2.2.6. Evaluation et suivi des actions engagées

➤ *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. Un tableau d'avancement alimenté à partir d'une base de données permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

Définition des indicateurs :

- **Indicateurs de fonctionnement :**
 - Nombre de permanences animées,
 - Nombre de contacts rencontrés,
 - Nombre de logements visités, diagnostiqués
 - Nombre d'évaluations techniques et rapports présentés
 - Nombre de signalements de situations d'insalubrité ou de péril (LHI : nombre et classification)
 - Points de blocages identifiés par l'opérateur
- **Indicateurs de résultats :**
 - Nombre et typologie des logements réhabilités (type de logements -accès en étage sur les commerces...)
 - Statut des demandeurs (Propriétaires Occupants, Bailleurs, SCI...)
 - Etat d'avancement des dossiers : contact, dossier déposés, agréés, en cours de

travaux, logements livrés et/ou travaux terminés.

- Volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser
 - Evolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment
 - Nombre de sorties d'insalubrité, notamment après arrêté préfectoral d'insalubrité, de péril et de résolution de situations à risque d'exposition au plomb
 - Avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office
 - Nombre de dossiers d'adaptation au logement engagés / réalisés / restant à réaliser
 - Répartition des financements sollicités par financeur
 - Analyse du reste à charge des propriétaires
 - Ratio de transformation des contacts en visites et des visites en dossiers
 - Comparaison des résultats aux objectifs de la convention.
- **Indicateurs économiques :**
 - Coût des travaux engagés et réalisés
 - Bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés
 - Impact de l'OPAH-RU sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux)
 - Provenance des entreprises de travaux et équivalent emplois créés
 - **Indicateurs sociaux :**
 - Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel
 - Evolutions sociales observées

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU avec volet copropriétés, 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.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs.

➤ *Bilans et évaluation finale*

Un **rapport d'avancement** sera réalisé **en milieu d'année** et présenté en Comité technique et un **bilan annuel** sera présenté en Comité de pilotage. Les bilans annuels seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Un bilan final de l'opération sera également demandé à l'opérateur. L'ensemble des bilans sera réalisé en collaboration avec le référent de la commune d'Apt.

Bilan annuel :

Le bilan annuel sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé par la Comité de pilotage.

Ce rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale.
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnels, points de blocage.

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 ou en insérer de nouveau.

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.

Cette évaluation mettra également en évidence les mesures d'accompagnement inscrites dans le cadre d'intervention régionale qui ont été mises en œuvre au cours de l'OPAH RU à volet copropriétés ou les propositions qui pourraient être faites dans le cadre :

- d'une articulation du dispositif avec le Service FAIRE « tous eco-confortables » et le projet de plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat,
- de la promotion des bouquets de travaux « BBC compatibles » auprès des propriétaires de logements,
- d'une information concernant les autres aides régionales mobilisables visant la réhabilitation du parc existant et outils complémentaires notamment pour la production de logements locatifs très sociaux développés par la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (baux à réhabilitation, acquisition amélioration) ou l'intermédiation locative.

Chapitre VI – Communication

Article 8 – 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'ensemble des partenaires financeurs sur l'ensemble des documents et ce dans le respect des chartes graphiques. Ceci concerne tous les supports d'information et de communication de type : dépliants, plaquettes, site internet ou communication presse ou dématérialisée portant sur l'OPAH-RU à volet copropriétés.

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 l'Anah dans le cadre de l'OPAH RU à Volet copropriété d'Apt».

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés en collaboration avec la commune d'Apt, qui fournira et/ou validera toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah à destination du public, devront être largement diffusés. Il appartient à la commune et à l'opérateur de prendre attache auprès de la délégation locale 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-RU à volet copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication du maître d'ouvrage, de l'Anah et des autres financeurs et les mettre à leur disposition, libres de droits. Enfin, la commune d'Apt et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la délégation locale de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par le Préfet de département.

L'ordre de mission adressé au prestataire confirmera le démarrage de l'opération. La convention est d'une durée de 5 ans.

Article 10 – 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 des conditions et des modalités d'exécution du présent avenant à la convention fera l'objet d'un nouvel avenant.

La convention ou un avenant à la convention pourra être résilié, 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 de la 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 11 – Transmission de l'avenant à la convention

L'avenant à la convention signé et ses annexes seront transmis aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait à Apt, le _____ .

Le Maire d'Apt

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

Dominique SANTONI

Bertrand GAUME

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

**Le Président du Conseil Départemental de
Vaucluse**

Renaud MUSELIER

Maurice CHABERT

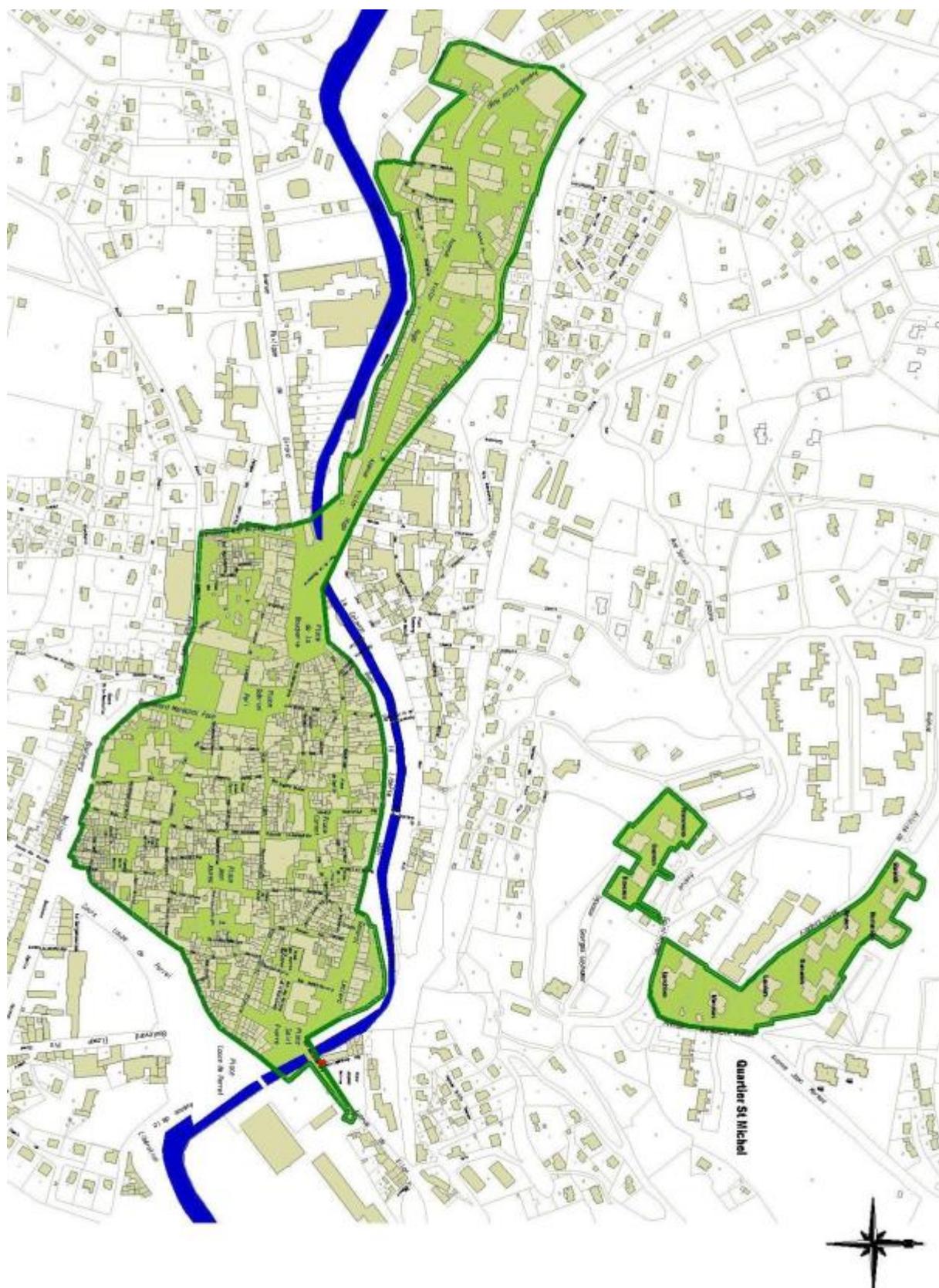
Annexes

Annexe 1 – Périmètres de l'opération sur la commune

Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées

Annexe 3 – Dispositif d'aide pour la rénovation des façades
Règlement d'attribution des aides financières de la ville d'Apt

ANNEXE 1



ANNEXE 2

Plan de financement prévisionnel :

Pour 5 ans :

	Anah	Région	Département du Vaucluse	Commune d'Apt	Total (hors Département)
Suivi-Animation	272 451 €			190 050 €	462 501 €
Aides directes aux travaux et honoraires sur du H.T	1 083 950 €	117 000 €	5% des travaux retenus par l'Anah	234 000 €	1 434 950 €
Aide syndicats de copropriétaires	1 150 000 €			88 000 €	1 238 000 €
TOTAL	2 506 401 €	117 000 €	<i>(96 250 € à titre indicatif)</i>	512 050 €	3 135 451 €

PROPRIETAIRES OCCUPANTS
MODALITES D'INTERVENTION DE CHAQUE FINANCEUR PAR THEMATIQUE

DISPOSITIF PROPRIETAIRES OCCUPANTS		Cas n°1 Projet de travaux lourds logement indigne ou très dégradé	Cas n° 2 : Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Cas n° 3 : Travaux pour l'autonomie de la personne		Cas n°4 : Travaux de lutte contre la précarité énergétique		
<i>Conditions techniques</i>		ID>ou= 0,55 - Insalubrité >ou+ 0,4	Insalubrité, péril équipement communs saturnisme moyenne dégradation entre 0,3 et 0,4 (DPE)	diag autonomie ou rapport ergo + GIR 1à6 ou alloc handicap ou taux d'incapacité perm sécurité sociale		lettre D minimum après travaux + 25% gain énergétique (Attention travaux de toiture non pris en charge)		
Plafonds ressources		POM et POTM	POM et POTM	POTM	POM	POTM	POM	
OBJECTIFS		2	9	5	5	2	3	
Aides aux travaux	ANAH	Plafonds travaux subventionnables	50 000 €	20 000 €	20 000 €		20 000 €	
		Subvention	50%	50%	50%	35%	50%	35%
	VILLE	Ville	20%	20%	15%		15%	
		Plafond de la subvention par logement	6 000 €	2 000 €	1 000 €		3 000 €	
	REGION	Si gain gain énergie mini de 38% = 1/2 participation de la ville	10%	10%	/		7,50%	
			Plafonnée à 3000 €	Plafonnée à 1000 €			Plafonnée à 1 500 €	
	Prime Région PACA autonomie	/		10% du montant subventionné par l'Anah de 8000 €		/		
Aides volet énergie : PRIMES	ANAH	ANAH Habiter Mieux	POTM = 10% du montant des travaux HT subventionnés plafonnés à 2000 €		/		POTM = 10% du montant des travaux HT subventionnés plafonnés à 2000 €	
			POM = 10% du montant des travaux HT subventionnés plafonnés à 1600 €				POM = 10% du montant des travaux HT subventionnés plafonnés à 1600 €	
	VILLE	Ville	Prime /logt	Prime /logt	/		Prime / logt	
		Prime Habiter mieux	250 €	250 €			250 €	
	REGION	Prime facteur 2 si gain énergie > 50%	Uniquement POTM : +10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €		/		Uniquement les POTM 10% sur les travaux > 20 000 € < 40 000 €	
Prime "Transit° énergétique", si Conso< 64Kwhe/m²/an		10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €		10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €				

PROPRIETAIRES BAILLEURS
MODALITES D'INTERVENTION DE CHAQUE FINANCEUR PAR THEMATIQUE

DISPOSITIF POPRIETAIRE BAILLEURS TABLEAU N°1		Cas n°1 Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (GI=>0,4 et/ou GD>0,55)			Cas n° 2 Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (Petite LHI, Péril, Saturnisme sécurité équipements communs)			Cas n°3 : Travaux pour réhabiliter un logement dégradé suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence		
Niveau de performance énergétique après travaux		Etiquette D minimum après travaux et 35% de gain énergétique ANAH 50% gain pour la Région			Etiquette D minimum après travaux 35% de gain énergétique ANAH et 50% de gain pour Région			Etiquette D minimum après travaux et 35% de gain énergétique ANAH 50% de gain pour la Région		
OBJECTIFS		5	20		1	5	2	1	7	2
Conventionnement		LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI
ANAH	Taux de subv ANAH	35%	35%	25%	35%	35%	25%	25%	25%	25%
	Plafond des travaux ANAH	1000 €/m ² plafonnés à 80 000 €/logt			750 €/m ² plafonnés à 60 000 €/logt			750 €/m ² plafonnés à 60 000 €/logt		
	Prime Habiter Mieux Bailleurs	1 500 €			1 500 €			1 500 €		
CD 84	Aide Conseil départemental 84	5% du montant des travaux HT plafond Anah			5% du montant des travaux HT plafond Anah			5% du montant des travaux HT plafond Anah		
VILLE	Aide Ville	20%	15%		20%	15%		20%	15%	
	sur le montant des travaux HT Anah plafonnés à :	6 000 €	5 000 €		3 500 €	2 500 €		3 500 €	2 500 €	
REGION	Aide Région PACA : 50% de la part de la ville si gain énergie >50%	10% plafonné à 3000 €	7,5% plafonné à 2500 €		10% plafonné à 1750 €	7,5% plafonnée à 1250 €		10% plafonné à 1750 €	7,5% plafonnée à 1250 €	
	Primes Région PACA Product* de Logt si vacant	5% du montant des travaux HT plafond Anah			5% du montant des travaux HT plafond Anah			5% du montant des travaux HT plafond Anah		
	Prime Région PACA Transition énergétique	Si conso <64Kwhep/m ² /an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 €			Si conso <64Kwhep/m ² /an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 €			Si conso <64Kwhep/m ² /an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 €		

DISPOSITIF POPRIETAIRE BAILLEURS TABLEAU N°2		Cas n°4 : Amélioration des performances énergétiques (gain>35% = ID<0,35) Uniquement amélioration des perf. Énerg. Habiter Mieux (hors cas 1, 2 et 3)			Cas n°5 Travaux pour l'autonomie de la personne <u>sur justificatifs</u>			Cas n° 6 Travaux de transformation d'usage		
Niveau de performance énergétique après travaux		Etiquette A, B, C, D, après travaux			Etiquette A, B, C, D, après travaux			Etiquette C exigée + 1/3 convention LI max		
OBJECTIFS		0	1	1		1			2	
Conventionnement		LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI
ANAH	Taux de subv. ANAH	25%	25%	25%	35%	35%	25%	25%	25%	25%
	Plafond des travaux ANAH	750 €/m ² plafonnés à 60 000 €/logt			750 €/m ² plafonnés à 60 000 €/logt			750 €/m ² plafonnés à 60 000 €/logt		
	Prime Habiter Mieux Bailleurs	1 500 €								
CD 84	Aide CG84	5% du montant des travaux HT plafond Anah			5% du montant des travaux HT plafond Anah			5% du montant des travaux HT plafond Anah		
VILLE	Subvention Ville	20%	15%		20%	15%		20%	15%	
	sur le montant des travaux HT Anah plafonnés à	4 000 €	3 000 €		1 000 €	1 000 €		3 500 €	2 000 €	
REGION	50% de la part interco si gain énergétique >50%	10% plafonnée à 2000 €	7,5% plafonnée à 1500 €		10% plafonné e à 500 €	7,5% plafonnée à 500 €		10% plafonnée à 1750 €	7,5% plafonnée à 1000 €	
	Prime Région PACA Product° de Logt si vacant	5% du montant des travaux HT plafond Anah						5% du montant des travaux HT plafond Anah		
	Prime Région PACA Transition énergétique	Si conso <64Kwhep/m ² /an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 €						Si conso <64Kwhep/m ² /an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 €		

Modalités pour les aides aux syndicats de copropriétés

Les aides aux syndicats de copropriétés seront appliquées conformément au règlement Anah en vigueur durant toute la durée du programme.

La commune d'Apt intervient auprès des syndicats de copropriétaires sur la base des critères d'intervention de l'Anah avec des taux et des plafonds identiques à ceux définis pour les propriétaires bailleurs selon les typologies de travaux (cas n°1, 2, 3, 4 et 5) correspondant à des conventionnements pour des logements sociaux. Pour la Région, les critères de gains minimums énergétiques requis s'appliquent.

DISPOSITIF D'AIDES AUX SYNDICATS DE COPROPRIETE

Dispositifs :	Copropriétés fragiles	Copropriétés dégradées
Objectif	11	11
ANAH	25%	de 35 % à 50%
Plafond de l'aide	15 000 €/lots	Pas de plafonds
Ville	<i>20% du plafond ANAH jusqu'à 3 000€/syndicat de copropriétaires</i>	<i>20% du plafond jusqu'à 5 000€/syndicat de copropriétaires</i>

ANNEXE 3

Règlement d'attribution des aides de la ville d'Apt dans le cadre de l'opération façade

I – PREAMBULE

En complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU) menée de 2021 à 2026, la ville d'Apt souhaite développer une démarche d'incitation des propriétaires privés à la rénovation de leurs façades.

L'objectif de l'opération « façades » est de proposer une assistance technique dans les choix des prescriptions assortie d'une aide financière. Cette contribution publique permet à chaque propriétaire d'accéder à des travaux de qualité et ce, pour entretenir son patrimoine.

II – MODALITES TECHNIQUES ET FINANCIERES DE L'OPERATION FACADES

2.1 Périmètre

Le périmètre de l'opération façades est identique à celui de l'OPAH RU dont le plan de délimitation est joint à la présente convention.

2.2 Principe d'attribution des subventions

2.2.1 Principe d'attribution de la subvention

Le principe est celui d'une subvention de base attribuée par la commune selon la quantité et la nature des travaux réalisés à condition que la totalité de la façade soit rénovée, et que l'immeuble ait été construit depuis vingt ans.

Une exception à cette règle est admise dans le cas où les enduits seraient en bon état et leur aspect général de qualité et esthétiquement comparable à celui des immeubles voisins, les travaux de peinture des menuiseries extérieures, de changement des volets à persiennes et de changement de gouttières et descentes d'eau pourront être subventionnés, même si la façade n'est pas refaite.

Cette subvention sera attribuée à tout immeuble qu'il fasse ou pas l'objet d'un projet de réhabilitation subventionné dans le cadre de la présente convention.

Dans le cas d'un immeuble non subventionné dans le cadre de l'OPAH RU, la subvention sera accordée à condition que le ou les logements répondent aux normes d'habitabilité définies par le code de la construction et de l'habitabilité et aux règles du règlement sanitaire départemental. A cette fin, il sera demandé à chaque propriétaire de fournir une attestation sur l'honneur indiquant que ces conditions sont bien remplies. La commune se réserve la possibilité de vérifier ces attestations.

2.2.2 Majoration de la subvention de base

La subvention de base sera majorée de :

- 50 % dans le cas où le ou les logements de l'immeuble feront l'objet d'une réhabilitation donnant lieu à des subventions dans le cadre de la présente convention de l'OPAH RU.

Dans le cas où la totalité de l'immeuble n'est pas occupée par des logements et/ou dans le cas où la totalité des logements de l'immeuble ne fait pas l'objet d'une subvention OPAH, la majoration de la subvention sera calculée au prorata de la surface des logements réhabilités.

2.2.3 Travaux exceptionnels

Dans le cas où les services instructeurs obligeraient un propriétaire à entreprendre des travaux lourds de restauration : éléments de décor, trompe l'œil, changement de pierre, réfection ou restauration de génoises ou corniches ou tout élément en pierre de taille, restauration de volets etc... ou de démolition : appentis, mur de clôture, édicules en façade et notamment climatiseurs etc... ayant pour objectif de préserver la qualité architecturale du bâtiment principal. Le comité de suivi de l'OPAH RU pourra décider de subventionner ces travaux. Le taux de subvention est laissé à l'initiative du comité de suivi de l'OPAH RU.

2.2.4 Travaux sur une devanture commerciale en vue de créer un accès aux logements situés aux étages

Dans le cas où un propriétaire entreprendrait des travaux sur une devanture commerciale en vue de créer un accès indépendant aux logements situés aux étages supérieurs, le comité de suivi de l'OPAH RU pourra décider de subventionner les travaux de modification de la devanture et les travaux de maçonnerie et second œuvre du rez-de-chaussée nécessaires à l'accès aux parties communes.

Le taux de subvention est laissé à l'initiative du comité de suivi de l'OPAH RU.

2.2.5 Minoration de la subvention de base

La subvention de base sera minorée dans les cas suivants :

- Minoration de 30% pour les façades ne donnant pas sur le domaine public : façades sur cour, jardin, espaces privatifs ou pignons. La majoration pour immeubles faisant l'objet d'un dossier de réhabilitation donnant lieu à une subvention dans le cadre de la présente OPAH s'appliquera à la subvention minorée.

Pour les façades ne donnant pas sur le domaine public mais ayant un impact fort sur la perception de la rue ou de la place, par dérogation, la commission d'urbanisme pourra décider d'attribuer la subvention de base ainsi que les majorations qui pourraient s'y appliquer.

- Minoration de 15% pour les propriétaires entreprenant des travaux en tant qu'entrepreneur.

2.3 Travaux subventionnables

1 -Réfection complète de l'enduit y compris échafaudage, piquetage des anciens enduits et enduit traditionnel épais à 2 ou 3 couches avec gobetis, corps d'enduit et couche de finition.

Modalités : intégralité façade sauf en cas de devanture commerciale occupant la totalité du rez-de-chaussée.

Compter vide pour plein les ouvertures d'une surface inférieure à 5 m² pour les tableaux des ouvertures. Les ouvertures d'une superficie supérieure ou égale à 5 m² seront déduites.

2 - Traitements de surface

2.1 - Les enduits monocouches épais y compris échafaudage et toutes suggestions de préparation

2.2 - Les badigeons et eaux fortes au lait de chaux ou peintures y compris échafaudage et toutes suggestions de nettoyage et préparation du support. Ce poste est cumulable avec le poste 1.

2.3 - Nettoyage de façade en pierre de taille ou façade enduite par tout procédé autre que le nettoyage à la pression d'eau. Ce poste est cumulable avec le poste 2.2.

2.4 - Nettoyage des façades à pression d'eau. Ce poste n'est pas cumulable avec les postes 2.1 et 2.2.

2.5 - Rejointoiement de pierre de taille appareillée. Le rejointoiement des façades en pierre non appareillée n'est pas subventionnable

Modalités : identiques à celles de la réfection complète d'enduit.

3 - Encadrement d'ouverture ou bandeau réalisé en enduit en saillie. Ce poste est cumulable avec le poste 1.

Modalités : mètre linéaire d'encadrement ou bandeau réalisé.

4 - Reprise d'éléments particuliers (éléments de décor, trompe l'oeil, changement de pierres de taille, bandeaux, génoises, corniches, restauration de volets ou porte d'entrée etc...) ou travaux de démolition d'ouvrages (appentis, murs de clôture, édicules en façade etc...) ou encastrement d'appareillages en façade (coffrets à compteurs, climatiseurs etc...) contribuant à la préservation ou la restauration de la qualité architecturale de la façade.

Modalités : le pourcentage de subvention appliqué à ces travaux sera arrêté au cas par cas par le comité de suivi de l'OPAH

5 – Travaux sur une devanture commerciale en vue de créer un accès aux logements situés aux étages.

Modalités : le pourcentage de subvention appliqué à ces travaux sera arrêté au cas par cas par le comité de suivi de l'OPAH

6 - Chéneaux et descentes d'eau pluviale, dauphins.

Modalités : au mètre linéaire.

7 - Peinture des menuiseries extérieures et ferronnerie.

Modalités : * Seront prises en compte la face extérieure des fenêtres, portes-fenêtres, des ouvertures extérieures ainsi que les 2 faces de volets.

* Ne sont pas prises en compte les peintures et vernis de couleur bois.

Modalités :

1 fois la surface entre tableaux pour les fenêtres et portes-fenêtres,

2 fois la surface entre tableaux pour les volets pleins,

2,3 fois la surface entre tableaux pour les volets à lamelle,

1 fois la surface pour les gardes corps.

Est exclue de cette subvention la peinture des vitrines de magasin ou activités professionnelles.

8 - Remplacement des volets à persienne.

Modalités : la surface du volet entre tableaux.

2.4 Bénéficiaires

Les subventions peuvent être accordées à des propriétaires, à des locataires avec accord écrit du propriétaire, aux mandataires dans le cas d'une copropriété, d'une indivision, d'une société civile immobilière, propriétaire d'un bien immobilier.

2.5 Procédure d'attribution de paiement des subventions.

Les décisions d'engagement et de paiement de la subvention seront prises par le comité de suivi de l'OPAH.

L'engagement de la subvention se fera après examen du dossier complet par le comité de suivi de l'OPAH. Aucun engagement pour majoration de subvention lié à la réhabilitation des logements ne peut être pris avant que l'ANAH ait décidé de subventionner la réhabilitation des logements.

Le paiement des subventions ne pourra intervenir qu'une fois les travaux terminés sur présentation de factures acquittées par des artisans ou entrepreneurs inscrits au registre des métiers ou du commerce.

La décision de paiement sera prise par le comité de suivi de l'OPAH après examen du dossier complet. La décision de paiement de la majoration de subvention pour les immeubles ayant bénéficié d'une subvention pour la réhabilitation des logements ne pourra intervenir qu'après que l'ANAH ait pris et adressé à la commune sa décision de paiement.

Les subventions sont attribuées à chaque demandeur pour une durée d'un an. Ce délai pourra être prorogé sur demande écrite du bénéficiaire de la subvention si les travaux de façade ou de réhabilitation des logements sont commencés et pas terminés au terme du délai d'un an. Chaque demandeur sera informé par écrit des décisions prises par le comité de suivi de l'OPAH

L'aide sera attribuée à la quantité de travaux réalisés, selon les modalités définies à l'article 2.2 ci-dessus.

Aucun acompte ou avance sur subvention ne sera versé.

Les travaux ne pourront pas être commencés avant que la décision d'engagement de la subvention soit prise par le comité de suivi de l'OPAH

2.6 Constitution des dossiers

Dossiers pour engagement :

En préalable à tout engagement de subvention, le demandeur devra fournir :

- Des devis établis par des entreprises régulièrement inscrites aux registres du Commerce ou des Métiers. Ces devis devront être suffisamment détaillés pour permettre une appréciation précise de la nature et de la quantité des travaux envisagés.
- des plans de façades côtés pour évaluer la quantité de travaux.
- Un plan de situation.
- Photos avant travaux.
- Une copie de la déclaration de travaux ou du permis de construire si les travaux envisagés nécessitent une autorisation préalable.
- Une attestation de propriété ou copie d'un acte de propriété pour les demandeurs propriétaires.
- Une copie de la décision du syndic pour les demandeurs en copropriété.
- Une copie de la décision de l'organisme délibérant dans le cas d'une société
- Une copie de l'autorisation du propriétaire pour les demandeurs locataires.
- Une copie de l'arrêté de subvention de l'ANAH pour les dossiers ayant fait l'objet d'une subvention pour la réhabilitation des logements.

Constitution des dossiers au paiement

- Des photos de la façade après travaux
- Les factures de travaux acquittées. Elles devront être suffisamment détaillées pour permettre une appréciation précise de la nature et de la qualité des travaux réalisés.

- La décision de paiement de l'ANAH dans le cas de majoration de la subvention pour travaux d'amélioration des logements.
- Engagement du demandeur attestant qu'il a terminé toute intervention sur la façade. Pour une durée de trois ans.

2.7 Durée

Cette opération est mise en place pour la durée de la convention de l'OPAH RU.

ANNEXE : TABLEAU DE CALCUL DE LA SUBVENTION POUR LA RENOVATION D'UNE FACADE