



21.10.14

**Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat
Venaissin**

**Opération Programmée d'Amélioration de
l'Habitat et de Renouvellement Urbain
(OPAH-RU)**

du Centre ancien de Carpentras

**AVENANT n°1
CONVENTION**

Août 2014

Le présent avenant à la convention est établi :

Entre :

- **la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin**, ci-après dénommée «la CoVe», maître d'ouvrage de l'OPAH-RU du centre ancien de Carpentras, représentée par M. Francis ADOLPHE, Président,
- **l'Etat**, représenté par M. le Préfet du département de Vaucluse, M. Yannick BLANC,
- **l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Yannick BLANC, 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 de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,
- **la Ville de Carpentras**, représentée par M. Francis ADOLPHE, Maire,
- **la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, ci-après dénommée la Région, représentée par M. Michel VAUZELLE, Président du Conseil Régional,
- **et le Département de Vaucluse**, représenté par M. Claude HAUT, Président du Conseil Général,

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 le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART)

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Général de Vaucluse, le 25 septembre 2009.

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la CoVe, le 22 février 2007,

Vu le Dispositif Départemental en Faveur de l'Habitat, adopté par le Conseil Général de Vaucluse, le 20 décembre 2013,

Vu la délibération du Conseil de Communauté de la CoVe, en date du 27 juin 2011, relative à l'adoption de la convention du PNRQAD,

Vu la délibération du Conseil de Communauté de la CoVe, en date du 26 juin 2012, relative à la convention d'OPAH-RU,

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 14 septembre 2012 sur la convention d'OPAH-RU,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 30 juillet 2012 sur la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil Régional, en date du 29 juin 2012, relative à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil Général, en date du 6 juillet 2012, relative à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Carpentras, en date du 5 juin 2012, relative à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil de Communauté de la CoVe, en date du 16 décembre 2013 relative à l'adoption de l'avenant n°1 de la convention du PNRQAD

Vu la délibération du Conseil de Communauté de la CoVe, en date du 3 mars 2014 adoptant le 2^{ème} PLH (2014-2020),

Vu la délibération du Conseil de Communauté de la CoVe, en date du XXXXXX, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

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 XXXXXXXXXX l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU.

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date XXXXXXXXXX sur l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU.

Vu la délibération du Conseil Régional, en date XXXXXXXXXX, relative à la l'avenant n°1 à convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil Général, XXXXXXXXXXXXXXX, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Carpentras, XXXXXXXXXXXXXXX, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du centre ancien de Carpentras, du XXXXXXXX en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
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	10
Article 3 – Volets d'action	10
3.1. Volet urbain	10
3.2. Volet foncier	11
3.3. Volet immobilier	12
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	12
3.5. Volet copropriété en difficulté	15
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 15	
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	17
3.8. Volet social	17
3.9. Volet patrimonial et environnemental	18
3.10. Volet économique et développement territorial	18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	19
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	20
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	20
5.1. Financements de l'Anah	20
5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « Habiter mieux »	21
5.3. Financements de la CoVe	22
5.4. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	22
5.5. Financements du Département de Vaucluse	23
Article 6 – Engagements complémentaires	23
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	24
Article 7 – Conduite de l'opération	24
7.1. Pilotage de l'opération	24
7.2. Suivi-animation de l'opération	27
Chapitre VI – Communication	31
Article 8 – Communication	31
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	32
Article 9 – Durée de la convention	32
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	33
Article 11 – Transmission de la convention	33
Annexes	35
Annexe 1 – Périmètre de l'opération	35
Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées	35

Préambule (modifié)

La ville de Carpentras (29 271 habitants : source INSEE 01/01/12) se situe à mi-chemin entre la vallée du Rhône et les premiers contreforts du Mont Ventoux et du plateau du Vaucluse. Elle est au centre du bassin versant ouest de ces massifs, point de convergence de toutes les voies d'accès allant de la plaine du Comtat aux montagnes.

Carpentras a un caractère urbain confirmé par son activité commerciale et industrielle. Elle est un pôle de centralité du bassin car elle regroupe l'ensemble des services (lycées, hôpital, ensemble des services publics...). Elle représente 43 % de la population de la CoVe et 57 % de ses emplois.

Le centre ancien compte **2 946 habitants** (section cadastrale CE), soit environ 1 517 ménages pour 2 180 logements, dont près de **1 579 résidences principales** dans le parc privé.

La Commune de Carpentras a déjà porté trois OPAH : de 1979 à 1982, de 1992 à 1994 et de 2004 à 2006 qui s'est prolongée en 2007-2008.

Le bilan de la dernière OPAH fait apparaître des résultats plutôt satisfaisants en termes de production de logements conventionnés, avec un dépassement, la dernière année, des objectifs quantitatifs et des enveloppes financières.

	OPAH 2004-2006		OPAH 2007-2008		Total des résultats
	Objectifs	Résultats	Objectifs	Résultats	
Loyer libre	90	40	20	1	41
Loyer intermédiaire	20	26	25	8	34
Loyer conventionné	15	21	55	62	83
Loyer conventionné très social	8	3	10	9	12
TOTAL	133	90	110	80	170

Afin de poursuivre et développer ses efforts pour enrayer définitivement les dysfonctionnements urbains menant à l'exclusion (diminuer la concentration de l'habitat indigne et élargir l'offre d'habitat pour augmenter et diversifier la population en réduisant la vacance très dégradée), la ville de Carpentras a déposé une candidature au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) pour laquelle elle a été retenue via le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009.

Les objectifs du PNRQAD sont les suivants :

- La requalification d'îlots anciens dégradés
- La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
- La production de logements « tiroirs »
- La dynamisation de l'activité économique
- L'amélioration de l'accessibilité et des conditions de circulation
- La création d'équipements de proximité pour les habitants du quartier
- L'action sociale en faveur des habitants du centre ancien

Dans le dossier PNRQAD, la ville a mis l'accent sur la faiblesse de son intervention pour la lutte contre l'habitat indigne du fait de l'absence, entre autre, de logements tiroirs et des enveloppes financières conséquentes qu'il aurait fallu mobiliser pour engager une action d'envergure.

Aujourd'hui, un pan entier du PNRQAD a pour objectif la lutte contre l'habitat indigne qui se concrétisera par des projets de restructuration d'îlots et par l'OPAH-RU.

La CoVe est maître d'ouvrage de l'OPAH-RU au titre de l'objectif n°3 du programme d'action du Programme Local de l'Habitat intercommunal. Le choix de l'EPCI est de mener une OPAH-RU sur l'ensemble du centre ancien de Carpentras tout en ciblant principalement le périmètre du PNRQAD. Aussi, l'OPAH-RU constitue le volet Habitat privé du PNRQAD.

Les actions portées par la ville (PNRQAD) et portées par la CoVe (OPAH-RU) sont indissociables et complémentaires pour le programme général du PNRQAD de Carpentras.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a été réalisée en 2011 par le bureau d'études CITEMETRIE. Cette étude a été menée en partenariat avec la Ville de Carpentras, l'Etat, l'Anah, la Région, le Département de Vaucluse, l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'architecte des bâtiments de France, le CIL Provence, la CAPEB, la Chambre de Métiers, la CAF et la MSA Alpes Vaucluse.

Le diagnostic a permis de caractériser l'état du parc du centre ancien et de ses habitants (Sources: INSEE 1999 et Filocom 2007) au travers de quelques chiffres clés:

- Un parc ancien majoritairement en immeubles collectifs:
 - ♦ 90,8% des immeubles du centre ancien ont été construits avant 1949,
 - ♦ 68% des logements du centre ancien sont en immeubles collectifs
- Un parc fortement marqué par la vacance:
 - ♦ 25% des logements du centre ancien sont inoccupés
- 1/3 des logements du parc privé potentiellement indignes:
 - ♦ 34% des résidences principales sont potentiellement indignes, parmi lesquelles 75% sont en situation de sur-occupation lourde (moins de 9m² par personne)
- Un parc majoritairement occupé par des ménages locataires:
 - ♦ 76% des occupants du centre ancien sont locataires de leur logement
- Des ménages de petite taille voire isolés :
 - ♦ 56% des ménages sont composés d'une seule personne
 - ♦ Le nombre moyen de personnes par logement est égal à 1,94
- Des ménages modestes aux faibles ressources:
 - ♦ Un taux de chômage élevé de l'ordre de 34%
 - ♦ Des ménages composés majoritairement d'employés ou d'ouvriers
 - ♦ 67% de ménages fiscaux non imposables.

Un parc immobilier dégradé : quelques chiffres issus des repérages de bâtiments en mauvais et très mauvais état, effectués par le bureau d'études CITEMETRIE :

- **307 immeubles en mauvais et très mauvais état (174 en mauvais état et 124 en très mauvais état) représentant 540 logements soit près d'1/3 du parc privé et 9 immeubles en ruine.**
- 66% des immeubles repérés nécessitant des travaux sont des maisons individuelles
- 1/3 des immeubles nécessitant des travaux ont un RDC à vocation commerciale
- près de 67% des immeubles repérés sont entièrement vacants ou vacants en étage de commerce, soit 200 immeubles, ce qui correspond environ à 290 logements.

La convention définit les modalités retenues par les différents partenaires pour mener à bien un programme d'actions sur le centre ancien de Carpentras dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la CoVe, de la politique communale de Carpentras et de la convention PNRQAD.

Après une première année d'animation, le bilan indique qu'un réajustement des objectifs est nécessaire car les objectifs concernant la lutte contre l'habitat indigne seront vite atteints tandis que ceux de lutte contre la précarité énergétique et les travaux d'autonomie sont plus difficiles à atteindre. De plus, l'Anah a modifié ses critères d'intervention. Aussi, le présent avenant à la convention prend en compte ces modifications. L'avenant intègre également l'impact financier de ces modifications pour tous les partenaires. Il permet enfin de formuler de façon plus explicite certains points techniques et de mettre à jour l'avancement des projets du PNRQAD portés par la Ville. Ce présent avenant reprend le contenu de la convention cadre et précise les articles qui ont fait l'objet de modifications.

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

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

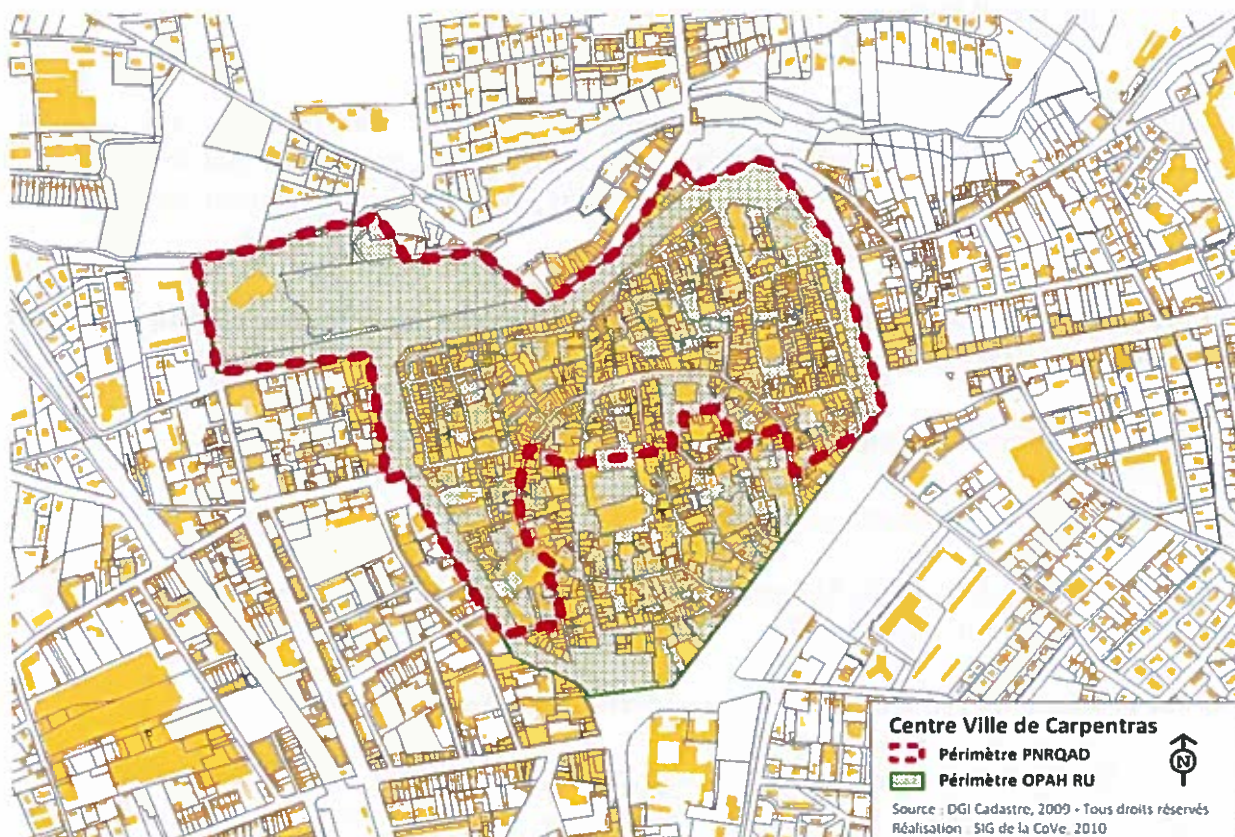
1.1. Dénomination de l'opération (inchangé)

La Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin, la Ville de Carpentras, l'Etat, l'Anah, la Région et le Département de Vaucluse décident de réaliser l'opération nommée « **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre ancien de Carpentras** ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention (modifié)

L'OPAH-RU concerne l'ensemble du **centre ancien** de Carpentras qui est ceinturé par un tour de ville (Avenue Jean Jaurès, Boulevard Alfred Rogier, Boulevard du Nord, Porte d'Orange, Boulevard du Maréchal Leclerc, Boulevard Gambetta et Boulevard Albin Durand).

Une partie de ce périmètre fait l'objet d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Il s'agit de la partie du centre ancien composé pour l'essentiel des quartiers nord.



A titre indicatif, une liste non exhaustive des rues du centre ancien concernées par l'OPAH-RU figurent en annexe 1.

Chapitre II - Enjeux et objectifs généraux de l'opération

Article 2 – Enjeux et objectifs généraux (modifié)

Les principaux enjeux que l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence sont :

1. un nombre important de logements dégradés et de logements vacants
2. un parc ancien avec des risques liés à la présence de plomb
3. des ménages avec des revenus très modestes dont le logement représente un taux d'effort important

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

1. lutter contre l'habitat très dégradé et l'habitat indigne des propriétaires occupants (PO) et des propriétaires bailleurs (PB) en corollaire d'un loyer maîtrisé.
2. lutter contre la précarité énergétique (aide aux PO très modestes en priorité)
3. répondre au maintien à domicile des personnes aux ressources modestes et à mobilité réduite (handicapés et personnes âgées)

Les objectifs complémentaires sont :

1. améliorer le parc de logements occupés
2. répondre aux besoins en logements locatifs conventionnés
3. diminuer la vacance
4. améliorer le cadre de vie

L'OPAH-RU sera complétée par la restructuration de certains îlots, la régénération de l'offre locative et la création de logements tiroirs. L'ensemble de ces interventions lourdes seront mises en place dans le cadre du PNRQAD et seront portées par la commune de Carpentras.

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 (modifié)

Le volet urbain de l'OPAH-RU sera porté par la Commune de Carpentras dans le cadre du PNRQAD et de son projet de ville.

Pour renforcer la centralité, il est prévu d'amplifier des actions en matière de :

– **Équipements et services** : Carpentras compte de nombreux équipements d'une ville centre dont la plupart sont implantés en centre ancien et souvent de grande qualité patrimoniale.

La mise en valeur de tous ces équipements sera recherchée, notamment par l'amélioration de leur accessibilité et par l'amélioration des espaces publics qui les desservent.

– **Commerces** : le centre ville dispose d'une offre commerciale diversifiée et attractive. L'étude commerciale, réalisée en juin 2010 par la Communauté d'agglomération, souligne cet atout, mais préconise d'attirer des enseignes locomotives et des magasins multimarques non

présents actuellement. Lors d'opérations immobilières, 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** : l'ouverture des rocades de contournement de la Ville, le tracé et les dimensions de la voirie actuelle, les dessertes et le nombre de places de stationnement encouragent les déplacements à pied dans le centre ancien à partir des boulevards qui le ceinturent. Les boulevards, libérés du trafic de transit sur la rocade et des diverses pollutions qu'ils génèrent, pourront être réaménagés au profit de modes de déplacements doux (des pistes cyclables continues pourront remplacer les bandes cyclables existantes par endroit, les trois lignes de transports collectifs pourront bénéficier d'aménagements sur leurs parcours et points d'arrêt, les piétons de promenades...) et de zones de stationnement pour dissuader de l'usage de la voiture dans le centre. Une partie de cette offre en stationnement périphérique sera destinée aux résidents afin de limiter la circulation automobile et le stationnement de voitures ventouses dans le centre ville. C'est ainsi que, dans le projet du parking de l'Observance, il est prévu de céder des places de stationnement aux promoteurs qui interviendront sur les îlots objet de requalification dans le cadre du PNRQAD. En suggérant de réglementer en zone 30 et en zone 20 les voies autour de la mairie, l'étude de l'extension de la zone piétonne sur le boulevard extérieur réalisée à l'automne 2010 complète les propositions visant à donner la priorité aux piétons.

– **Le paysage urbain et patrimonial** : la requalification des espaces publics favorisant la promenade, la mise en valeur des façades lors d'opérations de ravalement, de réhabilitation ou de construction neuve, les démolitions qui aèrent certains îlots sans dénaturer la trame historique, le respect de règles architecturales prescrites dans la ZPPAUP (en cours de transformation en AVAP), constituent autant de mesures qui ont amélioré le cadre urbain et renforcé l'attractivité du centre. Le concours d'un architecte urbaniste, pour assister tant les promoteurs publics et privés que les services en charge des voies et espaces publics dans la conception de leur projet et pour s'assurer de leur qualité et leur bonne exécution, garantira au cours des prochaines années la cohérence de l'ensemble.

Certains secteurs appellent un soin particulier : les abords des bâtiments publics à portée symbolique (Cathédrale, Hôtel de Ville, Palais de Justice, Sous Préfecture...), les abords des îlots anciens requalifiés,...mais aussi les extrémités de certaines voies assurant l'accès au centre ville à partir des boulevards qui sont peu attractives.

3.2. Volet foncier (modifié)

Le volet foncier est porté par la ville de Carpentras dans le cadre de son projet urbain et du PNRQAD.

Six secteurs nécessitant une dédensification, remodelage et restructuration de l'habitat sont ciblés. L'ordre de priorité est déterminé sur la base de la date prévisionnelle de démarrage des opérations.

1. l'îlot du Mouton
2. l'îlot Plan Porte d'Orange
3. l'îlot Raspail Sud-Est
4. l'îlot des Versins
5. l'îlot Raspail Nord-Ouest
6. l'Isle de Saint Louis.

Ces interventions permettront, parallèlement à l'amélioration des conditions résidentielles, de

diversifier l'offre de logements par la production de logements locatifs sociaux publics et privés, en accession, sociale et libre.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a également permis d'identifier 5 secteurs particulièrement dégradés : rue Raspail, rue des Versins, rue de la Tour, rue des Halles et Avenue Jean Jaurès. Des préconisations d'interventions ont été émises. Ces secteurs ne sont pas prioritaires mais pourront faire l'objet d'accompagnements ou d'interventions au vu des opportunités.

3.3. Volet immobilier (modifié)

L'OPAH-RU a pour vocation de créer une dynamique de réhabilitation et de produire un renouvellement durable du parc de logements anciens privés. Ce dispositif viendra en complément des opérations de renouvellement urbain engagées par la commune au titre du PNRQAD. En effet, la ville pilote des montages d'opérations de restructurations immobilières réalisés par des organismes publics ou des promoteurs privés qui ont pour objectif de créer une offre nouvelle en logement et amener de la mixité dans des quartiers qui se sont peu à peu dépréciés.

Le centre ancien est surtout composé de petits logements en mauvais état qui sont souvent vacants lorsqu'ils sont situés au-dessus de commerces.

L'OPAH-RU visera, notamment, à sensibiliser les propriétaires bailleurs sur les besoins en grands logements et à les inciter à remembrer leur bien afin de créer une offre de logements plus grands permettant d'accueillir des familles.

La demande en logements pour des personnes seules ou des ménages monoparentaux à faibles revenus restant importante, la réhabilitation devra aussi concerner des logements de taille plus modeste. 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.

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

Avec l'OPAH-RU du centre ancien de Carpentras, la CoVe, s'engage dans une politique active et volontariste sur le parc privé fondée en particulier sur la lutte contre l'habitat indigne. Elle s'engage également à poursuivre des actions contre les pratiques indélicates de certains bailleurs privés.

Environ 540 logements ont été repérés dans l'étude pré-opérationnelle et pourront 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.

La stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat ancien mobilise différents outils :

- volet incitatif : les subventions de l'OPAH-RU seront un levier pour dynamiser les propriétaires. Toute action menée et aboutie dans cette configuration sera plus rapide, efficace et moins onéreuse pour les collectivités ;
- volet coercitif : les pouvoirs de police du Maire et du Préfet et le dispositif d'ORI seront à

mobiliser par l'opérateur dès lors que le propriétaire s'avère récalcitrant. Les travaux d'office seront envisagés en dernier recours si les autres actions coercitives ne portent pas leur fruit ;

- volet curatif : ce volet, porté par la ville, intègre les procédures de RHI, îlots dégradés et opérations d'aménagement programmées par le PNRQAD en articulation étroite avec les actions de l'OPAH-RU.

Les arrêtés de péril et d'insalubrité seront sollicités en lien avec la ville de Carpentras et l'ARS.

Une cellule « lutte contre l'habitat indigne » a été créée. Elle permet d'articuler l'OPAH-RU et le volet PNRQAD porté par la Ville (voir Art. 7.1.2.3.).

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

- cibler en priorité les propriétaires des 307 immeubles repérés (540 logements) dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et entrer en contact avec chacun d'eux ;
- centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrain (Service Logement de la ville, CCAS, ARS, CAF, MSA, ADIL, DDCS/DALO...) ;
- visiter et diagnostiquer les logements, estimer le coût des travaux, établir un rapport détaillé 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) en croisant notamment les approches techniques, thermiques, sociales, juridiques et financières ;
- recommander la réalisation de diagnostics complémentaires si nécessaire: structure...
- informer les propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la sécurité et la santé et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- établir les Certificats de Risques d'Exposition au Plomb (CREP) si les propriétaires ne sont pas en mesure de les fournir,
- signaler à l'ARS lorsque les CREP sont positifs 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,
- veiller à la coordination des travaux « plomb » et de sortie d'insalubrité et réaliser les contrôles après travaux avec attestation de travaux faits ;
- 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 ;
- accompagner la mise en œuvre de relogements provisoires dans les logements tiroirs mis à disposition par la ville ou avec l'offre de logements des bailleurs sociaux ;
- assister la Ville dans la réalisation d'éventuels travaux d'office et dans les mises en recouvrement ;
- rendre compte des actions menées à la cellule « lutte contre l'habitat indigne ».

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'OPAH-RU devra s'articuler avec des opérations publiques du type Opération de Restauration Immobilière (ORI), qui sont intégrées dans le PNRQAD, sur les secteurs suivants :

- **Ilot Mouton** : l'immeuble CE 1883 devra être traité dans le cadre de l'OPAH-RU, car il se situe dans la partie sud de l'îlot, qui fait l'objet d'un PRI.

L'utilité publique de l'aménagement et la restauration immobilière de l'îlot a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 27 octobre 2004 qui a été prorogé le 1er octobre 2009. Une procédure

contentieuse étant ouverte entre l'entreprise de démolition et la propriétaire, une nouvelle demande de prorogation de la DUP a été déposée auprès du Conseil d'Etat. Deux procédures sont menées de front, soit l'expropriation, soit la mise en demeure, afin de permettre, in fine, la réalisation des travaux prescrits. Une enquête parcellaire sera engagée avec deux cas de figure : soit le propriétaire s'engage à réaliser les travaux prescrits, soit il ne prend pas cet engagement et une procédure d'expropriation pourra être lancée,

– **Raspail Nord Ouest :**

Situation actuelle :

Le projet porte sur un ensemble de 7 immeubles, composé de 13 logements et 6 commerces dont 2 seulement sont en activité, occupé par leur propriétaire.

La parcelle CE 105 abrite un commerçant, propriétaire des murs. Le CE 85 accueille les bureaux de la Direction Habitat Logement de la Ville en attendant la livraison de leurs nouveaux locaux. Tous les locataires ont été relogés et le propriétaire occupant a déménagé dans une maison qu'il a fait construire.

Le projet :

L'îlot concerné par le projet a fait l'objet d'une étude du service départemental d'Archéologie 2012. Une mission a été confiée à un architecte pour connaître la potentialité de ce site et engager la procédure de création d'une Opération de Restauration Immobilière incluant les immeubles cadastrés section CE n° 85,86 et 104 à 108.

Le projet prévoit la réalisation de 16 logements conventionnés et 4/5 commerces par un opérateur privé. L'Etat de dégradation des immeubles est très variable : de très dégradé avec des travaux de confortement d'urgence à réaliser jusqu'à un état médiocre « état d'usage » des bâtiments partiellement occupés. De nombreux désordres de structures sont constatés. Des travaux de mise en sécurité doivent être entrepris durant l'été 2014.

Les immeubles seront réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU et en mobilisant les dispositifs fiscaux de la loi Malraux.

Délais prévisionnels de réalisation travaux : 2016 - 2017

Sans compter la production de logement, le coût global de l'opération de requalification de l'îlot ancien dégradé de Raspail Nord Ouest est évalué à 1 067 846 euros HT.

L'assiette subventionnable par l'ANRU, constituée des coûts éligibles au regard du règlement général, diminué des recettes de cession de charges foncières (déficit de l'opération), est quant à elle estimée à 611 846 euros. Les recettes de cession correspondent à l'estimation réalisée par France Domaines, le 13 mai 2011.

La subvention réservée par l'ANRU pour la réalisation de cette opération est de 244 738 euros, correspondant à 40% du déficit de l'opération.

– **Ilot Plan Porte d'Orange :**

Situation actuelle :

L'îlot est composé de 5 immeubles comprenant 18 logements, tous libres d'occupation. La maîtrise du foncier est totale.

Projet :

Une étude de faisabilité a été réalisée dont l'objectif est de réhabiliter, voire remembrer les logements existants. L'hypothèse actuelle est d'offrir 13 logements à l'issue du programme en accession sociale et accession libre ainsi que des surfaces de commerces et/ou bureaux.

Délai prévisionnel de réalisation travaux : 2016 - 2017

Or production de logement, le coût global de l'opération de requalification de l'îlot ancien dégradé de l'îlot Plan Porte d'Orange est évalué à 844 235 euros. L'assiette subventionnable par l'ANRU, constituée des coûts éligibles au regard du règlement général, diminué des recettes de cession de charges foncières (déficit de l'opération), est quant à elle estimée à 389 235 euros. Elles correspondent à l'estimation réalisée par France Domaines, le 13 mai 2011.

La subvention réservée par l'ANRU pour la réalisation de cette opération est de 155 694 euros, correspondant à 40% du déficit de l'opération.

3.5. Volet copropriété en difficulté (inchangé)

Le centre ancien de Carpentras possède peu de copropriétés. Les copropriétés existantes sont constituées d'un faible nombre de propriétaires (majoritairement 2 à 4 propriétaires) et ne sont souvent pas organisées.

L'étude préalable a permis de repérer des immeubles en mauvais état dont les parties communes pourraient potentiellement faire l'objet d'interventions dans le cadre de l'OPAH-RU. Ces copropriétés laissent présager des besoins d'accompagnement à la structuration et/ou au redressement de la gestion financière.

L'OPAH-RU vise une intervention limitée sur les copropriétés. L'objectif d'intervention porterait sur 8 copropriétés en 5 ans. L'animation de l'OPAH-RU permettra de déterminer les copropriétés sur lesquelles intervenir ainsi que les modalités d'interventions.

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

- identifier et mobiliser les partenaires
- faire un accompagnement social individuel
- réaliser une assistance juridique, administrative et technique
- conseiller pour le redressement de la gestion financière
- aider à la mise en place d'un portage des actions (mobilisation de bailleurs)
- intervenir pour informer et former les copropriétaires et le conseil syndical

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux (modifié)

Un contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique des propriétaires occupants modestes a été signé le 13 décembre 2011 entre l'Etat, l'Anah, le Département, la Caisse d'assurance Retraite Sud Est (CARSAT) et la SACICAP Méditerranée. Ce contrat a pour objet de décrire le mode de coopération concerté mis en place au plan local, allant du repérage des situations à traiter à la réalisation des travaux nécessaires. L'objectif visé était d'aider la rénovation thermique de 996 logements dans le Vaucluse, jusqu'au 31 décembre 2013. L'avenant n°1 du Contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique a été signé le 31 décembre 2013. Il conforte l'objectif de rénovation énergétique des logements comme prioritaire et a élargi l'accès à ces aides à de nouveaux publics. Il est désormais ouvert aussi aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriété, sous certaines conditions. L'objectif visé est d'aider à la rénovation thermique de 477 logements dans le Vaucluse, pour la période 2014-2015., Les objectifs 2014-2015 seront reconduits sur la période 2016-2017, sous réserve des résultats nationaux à la fin de l'année 2015.

Pour l'OPAH-RU, le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique porté par le Conseil Général et l'Anah de Vaucluse.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en oeuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention Etat/Anah du 14 juillet 2010, le décret n°2012-447 du 2 avril 2012, le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) et la circulaire C 2014-02 du 9 juillet 2014 de l'Anah.

Ainsi, seront éligibles à l'Aide Solidarité Ecologique (ASE) du FART :

- les travaux des propriétaires occupants très modestes 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 occupants modestes (logement et parties communes) permettant une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique après travaux, attestée par une évaluation énergétique avant et après travaux uniquement si ces logements sont en situation d'habitat indigne ou très dégradés ou relèvent de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap.
- 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 D 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 environnemental de l'OPAH-RU est mené à travers des actions et des préconisations techniques et sociales visant à :

- veiller à la réalisation d'un programme de travaux optimal, en termes d'économie d'énergie et de charges ;
- réaliser 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 abondement du Conseil Général et de la CoVe, éco-prime 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 liés 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 de leur logement et de leur cadre de vie.

L'opérateur s'attachera à repérer les ménages fragilisés en situation de précarité énergétique en s'appuyant sur les réseaux de travailleurs sociaux et l'analyse de l'ensemble des signalements recueillis par les services de la ville et des services sociaux de la CoVe. Une démarche prospective de partenariat sera à établir avec les services du Conseil Général et les fournisseurs d'énergie afin d'analyser les demandes d'aides déposées (FDUSL et FIE) ou les impayés d'habitants du centre de Carpentras.

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

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

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

L'OPAH-RU 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.

Le prestataire devra engager un travail partenarial avec le Conseil Général, la Maison Départementale des Personnes Handicapées, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, la CAF et la MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires et de centraliser les signalements.

3.8. Volet social (modifié)

Pour garantir le maintien des occupants en place, il conviendra de :

- proposer des subventions aux propriétaires occupants modestes pour la réalisation de leurs travaux ;
- réaliser un suivi des occupants dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité, ou de péril : 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 DDCCS 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 FSL 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 de saisir la cellule « relogement et accompagnement social » du PNRQAD, afin que la Ville de Carpentras puisse assurer le relogement provisoire des occupants aux frais du propriétaire et selon les modalités indiquées

dans la Charte de relogement et d'accompagnement social. La Ville de Carpentras s'engage à mettre à disposition son parc de logements tiroids pour les propriétaires occupants modestes ou les locataires dans le cadre de réhabilitation de logements indignes.

3.9. Volet patrimonial et environnemental (modifié)

Le centre ancien a un patrimoine architectural riche comportant de nombreux monuments classés ou inscrits. Il est classé en ZPPAUP (en cours de transformation en AVAP) dont l'enjeu majeur est la conservation et la protection des nombreux bâtiments et/ou ensembles architecturaux importants pour la Ville.

Dans ce cadre, l'OPAH-RU aura pour objectif de préserver et améliorer le patrimoine privé en favorisant les réhabilitations de qualité.

En lien avec le service Patrimoine de la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France, l'opérateur veillera à :

- faire respecter le cahier des prescriptions patrimoniales et architecturales de la ZPPAUP en cours et de la future Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- 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 Ville de Carpentras porte une Opération Façades qui vient en complément des aides aux travaux de l'OPAH-RU et qui pourra être mobilisée par les propriétaires. L'opérateur veillera à l'articulation de ces deux dispositifs, pour les propriétaires bénéficiant des aides aux travaux de l'OPAH-RU.

D'une part, il renverra les propriétaires vers le service compétent de la ville pour traiter ce point spécifique. D'autre part, il informera les collectivités participant au financement de l'OPAH-RU qu'un dossier d'aide au ravalement de façade sera déposé en complément par le propriétaire.

3.10. Volet économique et développement territorial (modifié)

La revitalisation du tissu économique et commercial constitue un enjeu majeur pour accompagner la rénovation urbaine et accroître l'attractivité du centre ancien de Carpentras. Le Cabinet Objectif Ville Consultant a aidé la Ville dans la définition d'une stratégie de développement économique, commercial et artisanal sur le centre-ville. Trois enjeux, déclinés en 8 axes d'interventions donnant lieu à 15 actions ont pu être dégagés.

De manière complémentaire, un schéma directeur d'aménagement de l'espace public est en cours d'élaboration. Il met l'accent sur la valorisation du patrimoine, le renforcement de la lisibilité du centre-ville (hiérarchisation des voies, signalétique...) et des cheminements, l'amélioration de l'accessibilité, le développement des espaces de convivialité et l'organisation du stationnement.

Carpentras souffre parfois d'une mauvaise image qu'il faut parvenir à changer. Les travaux de réfection des commerces doivent permettre l'installation de nouvelles enseignes. Le travail de réhabilitation d'habitations privées et de locaux commerciaux, déjà réalisé dans la rue Raspail,

démontre des effets positifs de réappropriation et d'installation de nouveaux commerces en quelques mois. Cette dynamique sera recherchée pour l'ensemble des sites où l'intervention publique du PNRQAD sera mise en place et où l'action de l'OPAH-RU sera concentrée.

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 :

- susciter la réhabilitation et le 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.

Par ailleurs, l'atteinte des objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU représente un potentiel de 4 000 000 € TTC de travaux générés sur 5 ans soit une activité conséquente pour l'économie locale du bâtiment et des activités afférentes.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation (modifié)

Les objectifs sont évalués à **150 logements** minimum, répartis comme suit :

- **35 logements occupés par leur propriétaire**
- **115 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**

Objectifs prévisionnels modifiés de réalisation de la convention :

	1ère Année réalisé	2ème Année	3ème Année	4ème Année	5ème Année	Total
Logements indignes et très dégradés (dont précarité énergétique)	10	11	8	9	7	45
- dont indignes et très dégradés - PO	0	1	1	2	1	5
- dont indignes et très dégradés - PB	10	10	7	7	6	40
Petite LHI, amélioration de la sécurité et de la salubrité et autres travaux d'amélioration de propriétaires Occupants (hors LHI et TD) (dont précarité énergétique)	1	2	2	2	3	10
Amélioration de la sécurité et de la salubrité pour les propriétaires Bailleurs	0	7	8	8	7	30
Réhabilitation de logements dégradés ou travaux suite à une procédure RSD, un contrôle de décence pour les propriétaires Bailleurs (dont précarité énergétique)	0	7	8	8	7	30

Adaptation du logement à l'autonomie de la personne (hors LHI et TD)	1	4	4	4	3	16
- dont autonomie de la personne - PO	0	2	2	2	2	8
- dont autonomie de la personne - PB	1	2	2	2	1	8
Nombre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	0	1	2	2	3	8
Transformation d'usage	0	1	1	1	2	5
Logements bénéficiant de l'aide du FART	13	22	23	23	22	103
- dont aide aux PO	3	5	5	5	5	23
- dont aide aux PB	10	17	18	18	17	80
Aide du FART aux syndicats de copropriétés	0	1	2	2	3	8
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	10	24	25	27	29	115
- dont loyer intermédiaire	0	5	5	5	5	20
- dont loyer conventionné social	9	12	13	15	15	64
- dont loyer conventionné très social	1	7	7	7	9	31

NB. Ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide du FART » 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 indiqués à l'Annexe 2.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application (inchangé)

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

5.1.2 Montants prévisionnels (modifié)

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 337 854 € pour les travaux** pour les 5 ans de l'opération, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	121 604 €	305 500 €	296 250 €	321 250 €	293 250 €	1 337 854 €
Dont aide aux syndicats de copropriétaires	0 €	7 000 €	14 000 €	14 000 €	21 000 €	56 000 €
Aides à l'ingénierie	30 566 €	45 059 €	48 284 €	53 081 €	52 455 €	229 445 €
Total	152 170 €	350 559 €	344 534 €	374 331 €	345 705 €	1 567 299 €

L'Anah s'engage à participer à la rémunération du bureau d'études 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 de 229 445 € H.T. pour 5 ans.

5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « Habiter mieux » (modifié)

Les crédits du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Anah pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux. Les publics cibles de ces subventions sont les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants modestes et très modestes et les syndicats de copropriétés pour les parties communes.

Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du FART.

La réservation des crédits FART porte jusqu'au 31 décembre 2015. Le montant total de 268 926 € pour les 5 ans du programme (2017).

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aide de solidarité écologique (ASE)	27 000 €	51 500 €	53 500 €	53 500 €	51 500 €	237 000 €
Ingénierie	3 756 €	7 199 €	7 825 €	7 825 €	7 825 €	34 430 €
Total	30 756 €	58 699 €	61 325 €	61 325 €	59 325 €	271 430 €

5.3. Financements de la CoVe (modifié)

La CoVe s'engage à :

- Financer le suivi-animation sur la durée du programme en complément des aides de l'Anah et de l'Etat.
- Financer les travaux pour un montant global estimatif de **529 000 € maximum** pour la durée de l'opération et selon les modalités indiquées à l'annexe 2.
- Participer, en complément des autres financeurs, à la **bonification de la prime ASE** à hauteur de **240 €** par dossier pour les PO modestes et très modestes entrant dans le cadre du programme Habiter Mieux.
- Mettre en place une prime « grand logement » de **10 000 €** destinée aux propriétaires bailleurs créant un T5 ou un T6 dans le cadre d'un remembrement et ceci dans la limite de 2 T5 ou T6 créés sur la durée du programme. Le montant total de **prime « grand logement »** s'élève donc à **20 000 €**.
- Faire l'avance des aides de la Région pour les travaux dans la limite d'un montant de **382 212 €** pour les 5 ans.

5.4. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

5.4.1. Règles d'application (inchangé)

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

Le Conseil Régional interviendra, au bénéfice des propriétaires bailleurs sous réserve de loyers conventionnés (social ou très social) et des propriétaires occupants sous conditions de ressources identiques à celles appliquées par l'Anah, selon les modalités suivantes :

- Pour les travaux sur les parties privatives, l'aide régionale s'élève à hauteur de **50 %** de la part de la **CoVe**.
- Pour les travaux sur les parties communes (toiture, façade, cage d'escalier...), l'aide régionale s'élève à hauteur de **50 %** de la part de la **CoVe**. Seuls les logements conventionnés et les propriétaires occupants sous conditions de ressources et d'éligibilité (identiques à celles appliquées par la **CoVe**) prévus dans les objectifs de la convention seront pris en compte.

Ces subventions pourront être majorées par des primes :

- Niveau C+ de performance énergétique des logements atteint grâce aux travaux réalisés : aide additionnelle de **2 000 €** par logement
- Création de logements très sociaux (LCTS) : aide additionnelle de **2 200 €**
- Travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : **10 %** du montant subventionnable retenu par l'Anah à l'agrément du dossier.

5.4.2. Modalités de versements des aides du Conseil Régional PACA (inchangé)

La CoVe effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés. La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation d'un dossier de demande de remboursement transmis par la CoVe au Président du Conseil Régional et répondant au Règlement Financier Régional, sur présentation d'un état comptable des dépenses engagées et réglées pour son compte par la CoVe, visé par le Président et le comptable du Trésor Public.

Le courrier de notification de la subvention globale de la CoVe et de la Région, adressé par la CoVe aux propriétaires concernés, devra faire apparaître précisément la répartition des Financements entre la CoVe et la Région, et devra comporter le logo de la Région.

Une convention de financement entre la CoVe et la Région permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la CoVe de l'aide régionale relative à la requalification du centre ancien et les conditions de leur remboursement par la Région.

5.4.3. Montants prévisionnels (modifié)

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de la Région pour l'opération sont de **382 212 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	37 462 €	82 150 €	80 150 €	86 150 €	96 300 €	382 212 €
dont aides aux travaux (50% de la subv CoVe)	32 512 €	54 000 €	50 000 €	56 000 €	60 500 €	253 012 €
dont primes C+	2 000 €	10 000 €	12 000 €	12 000 €	14 000 €	50 000 €
dont primes « création LCTS »	2 200 €	15 400 €	15 400 €	15 400 €	19 800 €	68 200 €
dont prime adaptation	750 €	2 750 €	2 750 €	2 750 €	2 000 €	11 000 €

5.5. Financements du Département de Vaucluse (modifié)

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.
- Participer, en complément des autres financeurs, à la **bonification de la prime ASE** à hauteur de **260 €** par dossier pour les PO modestes et très modestes entrant dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Article 6 – Engagements complémentaires (modifié)

La ville de Carpentras s'engage à :

- Mettre à disposition des locaux et le matériel pour que l'équipe de suivi-animation puisse

effectuer des permanences.

- Etre partenaire pour relayer les supports de communication du dispositif auprès des habitants.
- Communiquer sur l'OPAH-RU et indiquer son portage par la CoVe dans le cadre de communications globales sur le PNRQAD
- Informer l'équipe de suivi-animation lors de signalements de logements indignes enregistrés auprès des services municipaux.

- Travailler en partenariat avec l'équipe de suivi-animation et avec la CoVe pour le relogement de ménages impactés par des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU selon les modalités de la Charte de relogement et d'accompagnement social.

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 (inchangé)

La CoVe 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 le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

7.1.2.1. Comité de Pilotage (modifié)

Le Comité de pilotage est constitué d'un représentant de :

- la Communauté d'Agglomération Ventoux – Comtat Venaissin (CoVe)
- la Commune de Carpentras
- 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)
- le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur
- le Conseil Général de Vaucluse
- l'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)
- la Caisse des dépôts et consignations
- Action Logement
- la Caisse d'Allocation Familiale (CAF)
- la Mutuelle Sociale Agricole (MSA)

Afin d'avoir une cohérence stratégique, le Comité de Pilotage de l'OPAH-RU est constitué par les acteurs de l'habitat composant le Comité de pilotage du PNRQAD.

Le groupe pourra être élargi, si besoin est, 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 CoVe (organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes-rendus). L'opérateur est chargé de rédiger les comptes-rendus. Le référent de la CoVe valide et transmet les comptes-rendus aux membres du Comité.

Afin d'optimiser les réunions, il sera possible de réunir le Comité de Pilotage de l'OPAH-RU dans le cadre de réunions du Comité de pilotage stratégique du PNRQAD. Dans ce cas, les réunions seront co-animées par le référent de la CoVe et le chef de projet PNRQAD de la ville de Carpentras.

7.1.2.2. Comité technique (modifié)

Le Comité technique est constitué d'un représentant technique de :

- la Communauté d'Agglomération Ventoux – Comtat Venaissin (CoVe)
- la Commune de Carpentras
- l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- la Direction Départementale du Territoire (DDT)
- le Conseil Régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur
- le Conseil Général de Vaucluse
- l'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- l'Agence D'Information au Logement (ADIL)
- la Chambre des Métiers
- la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)
- le Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)

Afin d'avoir une cohérence opérationnelle, le Comité technique de l'OPAH-RU est constitué par les acteurs de l'habitat composant le Comité technique du PNRQAD.

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

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

Afin d'optimiser les réunions, il sera possible de réunir le Comité technique de l'OPAH-RU dans le cadre de réunions du Comité technique du PNRQAD. Dans ce cas, les réunions seront co-animées par le référent de la CoVe et le chef de projet PNRQAD de la ville de Carpentras.

7.1.2.3. Cellule « lutte contre l'habitat indigne » (modifié)

Cette cellule est mutualisée pour l'OPAH-RU et pour le PNRQAD afin d'optimiser l'efficacité des signalements et des moyens coercitifs. Cette cellule se réunit environ une fois par mois.

Les réunions seront organisées à la demande de la Ville et/ou de la CoVe.

Elle est co-pilotée par la Ville et par la CoVe.

Cette cellule a pour mission de faire le point :

- sur les logements signalés (réclamation de l'occupant, signalement par un travailleur social, CCAS ou Centre Médico-Social et/ou de l'Unité Territoriale, une aide à domicile, l'opérateur de l'OPAH RU, le bureau des nuisances urbaines...) nécessitant l'élaboration d'un constat par l'opérateur.
- 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...
- 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 la « cellule relogement et accompagnement social ».

Cette cellule se compose du référent OPAH-RU de la CoVe, de l'opérateur de l'OPAH-RU, du chef de projet PNRQAD, du référent « Lutte contre l'habitat indigne » de l'équipe opérationnelle du PNRQAD, d'un représentant de la police municipale habilité à établir les constats, d'un représentant du service Prévention des Risques de la Ville, d'un représentant de l'ARS, d'un représentant de la DDT, d'un représentant de l'ADIL, d'un représentant de la MSA et d'un représentant de la CAF. D'autres partenaires ou élus peuvent être associés à la cellule selon le sujet abordé.

L'opérateur est chargé de rédiger le compte-rendu de chaque réunion sous forme de tableau de suivi synthétique.

7.1.2.4 . Cellule « relogement et accompagnement social » (modifié) :

La CoVe, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, doit s'assurer du respect des droits du locataire et du relogement permanent des locataires par le propriétaire, lorsque les bâtiments traités dans le cadre de l'OPAH-RU ont un arrêté d'insalubrité irrémédiable.

La CoVe doit également s'assurer du relogement temporaire des locataires lors de travaux de courtes durées réalisés par le propriétaire.

Cependant, l'EPCI n'a ni la compétence logement, ni un parc de logements permettant ces relogements. La Ville de Carpentras, elle, a un parc de logements tiroirs mis en place dans le cadre du PNRQAD et la compétence logement. Un partenariat a donc été mis en place dans le cadre de la cellule et de la charte de relogement et accompagnement social. Ainsi, la CoVe assurera le suivi du relogement des locataires en tant que membre de la cellule relogement et accompagnement social.

Cette cellule est mutualisée pour l'OPAH-RU et pour le PNRQAD afin d'optimiser l'efficacité de l'accompagnement des locataires. Cette cellule se réunit environ une fois par mois. Les réunions sont organisées à la demande de la Ville et/ou de la CoVe. Elle est pilotée par la Ville.

Elle est chargée de proposer un plan de relogement et, une fois validé, de la planification et de

la mise en œuvre des relogements, de l'examen des dossiers de relogements en cours. Elle assure l'organisation des relogements et la mobilisation des mesures d'accompagnement social pour mettre en œuvre un accompagnement global de la situation des membres du ménage.

Elle tient à jour les tableaux de bord de suivi des relogements.

Cette cellule est composée du chef de projet PNRQAD, du référent OPAH-RU de la CoVe, de l'opérateur de l'OPAH-RU, du référent « relogement » de l'équipe opérationnelle PNRQAD, du référent de la SEM en charge de la gestion locative, d'un intervenant social du CCAS et du Centre Médico-Social et/ou de l'Unité Territoriale, d'un représentant des bailleurs sociaux impliqués et d'un représentant de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Soligone et de l'association Rheso.

Le service logement de la Ville est chargé de rédiger le compte-rendu de chaque réunion sous forme de tableau de suivi synthétique.

7.1.2.5 . Cellule « architecture et paysage » (modifié) :

Cette cellule est mutualisée pour l'OPAH-RU et pour le PNRQAD afin d'optimiser la cohérence architecturale, le respect et la valorisation du patrimoine et du cadre de vie. Cette cellule se réunit environ une fois tous les trimestres et en fonction des besoins. Les réunions sont organisées à la demande de la Ville et/ou de la CoVe.

Elle est pilotée par la Ville.

Cette cellule est composée du Chef de projet PNRQAD, du référent OPAH-RU de la CoVe, de l'opérateur de l'OPAH-RU, de la DDT, de l'Anah et son architecte conseil, de l'Architecte des Bâtiments de France, du CAUE, de l'architecte conseil du PNRQAD, de Citadis, du service culture et patrimoine de la CoVe et des services concernés de la Ville.

La Ville est chargée de rédiger le compte-rendu de chaque réunion.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Equipe de suivi-animation (modifié)

Une équipe pluridisciplinaire de suivi-animation accompagne les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation. Cette mission est confiée à un opérateur sur la base d'un marché unique de 5 ans.

L'équipe doit avoir des compétences :

- techniques (dont thermique (réalisation de DPE et d'évaluation énergétique de l'Anah), réalisation de CREP, diagnostic autonomie/handicap, évaluation des montants de travaux et montage de dossiers de financement),
- architecturales (avis et conseil sur travaux et relation avec l'ABF si nécessaire)
- juridiques (dans le domaine de l'habitat et notamment des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne et du droit des locataires),
- sociales (relogements, accompagnement des locataires, personnes âgées, handicapés...),
- architecturales et en urbanisme,

- fiscales et financières (notamment montage des dossiers de subventions des différents financeurs et notamment les caisses de retraite et les aides spécifiques liées au handicap...).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation (modifié)

Les missions de suivi-animation sont réalisées sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU. Cependant, une priorité est donnée aux bâtiments limitrophes aux îlots bénéficiant de l'intervention publique de la Ville dans le cadre du PNRQAD, afin d'avoir un travail coordonné pour la valorisation de ces quartiers.

7.2.2.1. Information (modifié)

- élaboration de supports de présentation du programme pour des réunions d'informations publiques ou partenariales et co-animation de ces réunions avec le référent de la CoVe et en présence d'un représentant de la Direction Habitat Logement.
- élaboration 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).
- permanences dans les locaux de la Direction Habitat Logement de la Ville de Carpentras et/ou de la CoVe
- envois de courriers et/ou appels téléphoniques aux propriétaires dont les maisons ont été repérées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ou de procédures de lutte contre l'habitat indigne
- élaboration ou participation à l'organisation et animation d'événementiels organisés par la CoVe ou par la ville dans le cadre du PNRQAD

7.2.2.2. Actions sociales (inchangé)

- mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : CCAS, CAF, MSA, Soligone...
- recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes (SACICAP) ;
- assister propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ;
- sensibilisation aux droits et aux devoirs du locataire et du propriétaire ;
- sensibilisation au bon usage du logement réhabilité ;
- lien entre les besoins de logement recueillis et l'offre du marché ;
- signalement des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier.

7.2.2.3. Accompagnement technique et juridique (modifié)

- Evaluation des montants de travaux
- évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles Anah et ARS), rédaction des rapports de visite, fournir à l'ARS les documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique ;
- réalisation des CREP lorsque les propriétaires ne les fournissent pas, suivi des chantiers

- plomb et contrôles après travaux plomb ;
- signalement à l'ARS des situations à risque d'exposition au plomb de mineurs ;
- 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...) ;
- évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, estimations des gains réalisables puis réalisés ;
- 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. Accompagnement administratif, fiscal et financier (modifié)

- suivi des immeubles tests repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires ;
- montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires de l'OPAH-RU
- recherche de financements alternatifs : caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, aide au handicap...
- préparation des conventions de loyer (intermédiaires, sociales et très sociales) ;
- information et aide au montage de dossiers de conventionnement sans travaux ;
- préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques ;
- sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ;

7.2.2.5. Partenariats (inchangé)

- mobilisation de partenaires thématiques : ADIL, Espace Info Energie, Soligone...
- mobilisation de partenaires financiers (banques, SACICAP...)
- mobilisation des partenaires concernant le signalement : ARS, Conseil Général, CCAS, mairie de Carpentras et services communaux.
- partenariat avec la ville de Carpentras :
 - participation aux Comités de suivi partenarial du PNRQAD
 - tenue des permanences et bureau de l'équipe situé à la Direction Habitat Logement mis à disposition par la ville

7.2.2.6. Evaluation et suivi des actions engagées (inchangé)

➤ *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 logements visités, diagnostiqués
- nombre d'évaluations techniques et rapports présentés
- nombre de signalements de situations d'insalubrité ou de péril
- points de blocages identifiés par l'opérateur
- efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement et de la réhabilitation

- **Indicateurs de résultats :**

- nombre et typologie des logements réalisés (type de logements -accès en étage sur les commerces...)
- volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser
- évolution 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
- nombre de façades ravalées
- nombre de relogements réalisés
- répartition des financements sollicités par financeur dont prêts complémentaires
- analyse du reste à charge des propriétaires
- ratio de transformation des contacts en visites et des visites en dossiers.

- **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
- évolutions sociales observées

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, 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. Il élaborera et alimentera également des listes d'adresses ou de propriétaires avec des données du type : contacts non aboutis, signalement d'insalubrité,...etc. Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

➤ 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 seront réalisés en collaboration avec la CoVe.

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 le 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.

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.
- 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'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication (inchangé)

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 implique des supports d'information de type : dépliants, plaquettes, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

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 ».

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc et validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

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

La CoVe et la commune de Carpentras s'engagent à être partenaires et à coordonner leurs communications concernant l'OPAH-RU qui constitue le volet Habitat privé du PNRQAD et ce dans le cadre de la communication générale sur le PNRQAD. Ainsi, lors de communications générales sur le PNRQAD, il devra être fait référence à l'OPAH-RU portée par la CoVe et lors de communication sur l'OPAH-RU, la CoVe fera référence au cadre général du PNRQAD porté par la Ville de Carpentras.

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

Article 9 – Durée de l'avenant à la convention (modifié)

Le présent avenant à la convention prend effet à compter de la date de signature du Préfet Délégué de l'Anah dans le Vaucluse. La durée de la convention initiale (5 ans) signée le 16 mai 2013 est inchangée. L'opération se terminera le 16 mai 2018.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de l'avenant à la convention (modifié)

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.

Le présent 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 (modifié)

L'avenant n°1 à la convention de programme 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 Carpentras, le

Le Maire de Carpentras

Francis ADOLPHE

Francis ADOLPHE

Le Préfet de Vaucluse

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

Yannick BLANC

Yannick BLANC

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

**Le Président du Conseil Général de
Vaucluse**

Michel VAUZELLE

Claude HAUT

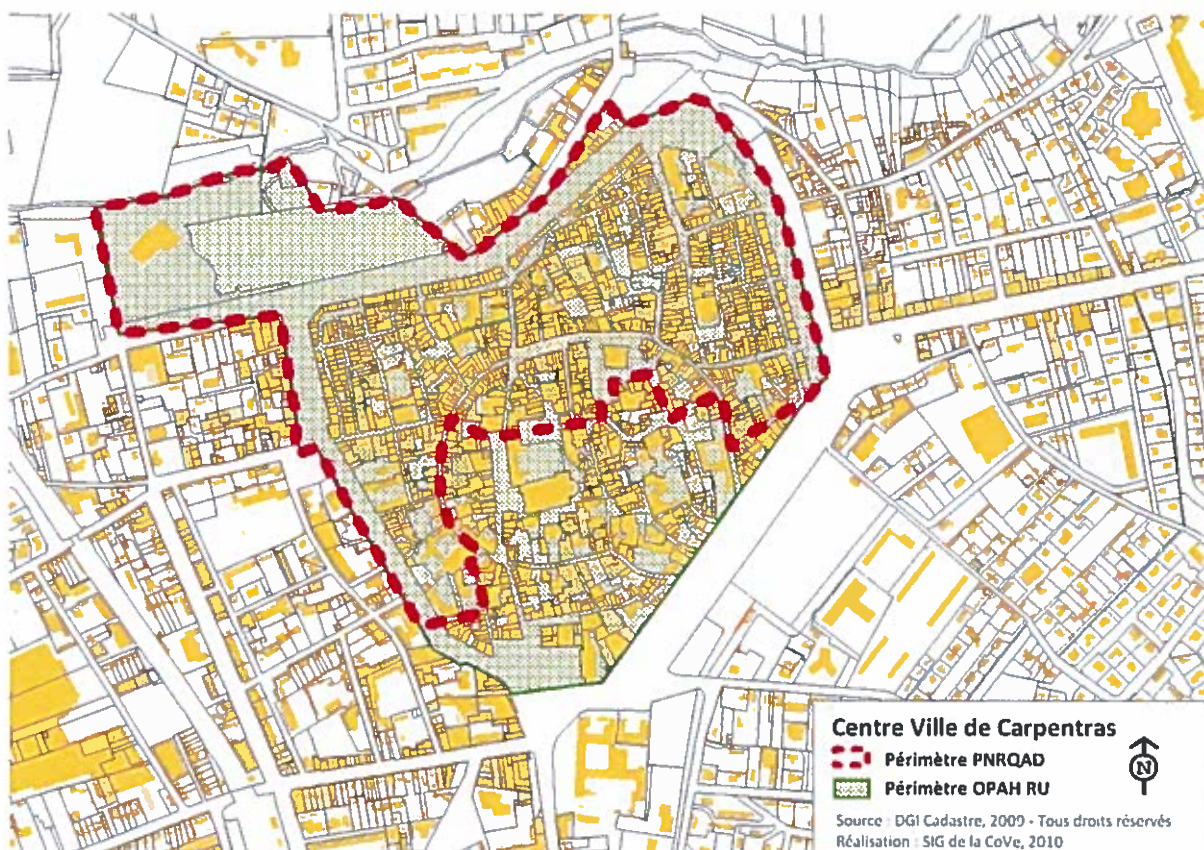
Annexes

Annexe 1 – Périmètre de l'opération (modifiée)

Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées (modifiée)

PROJET
2010-2014

ANNEXE 1



Liste non exhaustive des noms des principales rues du centre ancien concernées par l'OPAH-RU :

Archier
Barjavel
Bidault
Bd Albin Durand
Bd Alfred Rogier
Bd du Nord
Bd Gambetta
Bd du Maréchal Leclerc
Calade
Carmel
Champeville

Château
Clapiès
Cohorn
Collège
Colonel Mouret
Cottier
David Guillaibert
Docteur Cavaillon
Evêché
Fornery
Frères Laurens

Galonne
Gaudibert Barret
Halles
Inguibert
Jean Jaurès
Juiverie
l'Horloge
l'Observance
Lices Mazan
Lices Monteux
Madeleine

Maurice Charretier

Monnaie

Mont de Piété

Montcelly

Passage Boyer

Pénitents Noirs

Piquepeyre

Place De Gaulle

Place de l'Ecu

Plan Porte d'Orange

Poissonnerie

Porte d'Orange

Porte de Mazan

Porte de Monteux

Raspail

Refuge

Remparts

République

Saint Siffrein

Sainte Marthe

Sainte Maries

Sous Préfecture

Tour

Verdun

Versins

Vieil Hôpital

Vieille Monnaie

Vigne

25 août 1944

3344
0012

ANNEXE 2

Plan de financement estimatif :

Pour 5 ans :

PROJ. n°1
21.10.14

	Etat	Anah	Région	Département	CoVe	Total (hors Département)
Suivi-Animation	34 430 €	229 445 €			165 584 €	426 955 €
Travaux et honoraires sur du H.T		1 337 854 €	253 012 €	5% des travaux retenus par l'Anah	529 000 €	2 119 866 €
Prime Création LCTS			68 200 €			68 200 €
Prime ASE	237 000 €			5 980 € *	5 280 €	242 280 €
Prime Etiquette C+			50 000 €			50 000 €
Prime Adaptation au logement			11 000 €			11 000 €
Prime regroupement de logements					20 000 €	20 000 €
TOTAL	271 430 €	1 567 299 €	382 212 €		719 864 €	2 938 301 €

* : participation du Département à Habiter Mieux uniquement pour les PO

Moyenne par an (à titre indicatif) :

	Etat	Anah	Région	Département	CoVe	Total (hors Département)
Suivi-Animation	6 886 €	45 889 €			33 116 €	85 391 €
Travaux et honoraires sur du H.T		267 571 €	50 602 €	5% des travaux retenus par l'Anah	105 800 €	423 973 €
Prime Création LCTS			13 640 €			13 640 €
Prime ASE	47 400 €			1 196 € *	1 056 €	48 456 €
Prime Etiquette C+			10 000 €			10 000 €
Prime Adaptation au logement			2 200 €			2 200 €
Prime regroupement de logements					4 000 €	4 000 €
TOTAL	54 286 €	313 459 €	76 442 €		143 972 €	587 660 €


* : participation du Département à Habiter Mieux uniquement pour les PO

Modalités d'interventions pour les propriétaires occupants :

DISPOSITIF PO		Cas n°1 : Projet de travaux lourds pour réhabiliter un 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°3 bis : Travaux de lutte contre la précarité énergétique		Cas n°4 : Autres travaux *	
Conditions techniques		ID>ou= 0,55 - Insalubrité >ou+ 0,4	Insalubrité, péril équipement communs saturnisme	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		assainissement non coll + travaux en partie commune copro	
Plafonds ressources		Ménages aux ressources modestes et très modeste	Ménages aux ressources modestes et très modeste	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources Modestes	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes si sortie logt indigne ou très dégradé, petite LHI, et/ou travaux autonomie	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources Modestes
OBJECTIFS		5	5	8		23		5	
Aides aux travaux	Plafonds travaux subventionnables	50 000 €	20 000 €	20 000 €		20 000 €		20 000 €	
	ANAH	50%	50%	50%	35%	50%	35%	35%	20%
	CoVe Plafond travaux Anah	20% plafonnée à 8 000 €	20% plafonnée à 3 000 €	15% plafonnée à 1 500 €		15% plafonnée à 3 000 €		15% plafonnée à 3 000 €	
	Région PACA Plafond travaux Anah	10% Plafonnée à 4 000 €	10% Plafonnée à 1 500 €			7,5% Plafonnée à 1 500 €		7,5% Plafonnée à 1 500 €	
	Prime Région PACA autonomie	10% du montant subventionné par l'Anah	10% du montant subventionné par l'Anah	10% du montant subventionné par l'Anah				10% du montant subventionné par l'Anah	
Aides volet énergie : PRIMES	ANAH ASE	3 500 €	3 500 €			3 500 €		3 500 €	
	Département : Bonification ASE	260 €	260 €			260 €		260 €	
	CoVe : Bonification ASE	240 €	240 €			240 €		240 €	
	Région PACA : Prime C+	2 000 €	2 000 €			2 000 €		2 000 €	

Modalités d'interventions pour les propriétaires bailleurs :

DISPOSITIF PB	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, Pêril, Saturnisme sécurité équipements communs)			Cas n°3 : Travaux pour réhabiliter un logement dégradé suite à une procédure RSD ou à un contrôle de dérogence		
Niveau de performance énergétique après travaux	Etiquette D minimum après travaux et 35% de gain énergétique				Etiquette D minimum après travaux et 35% de gain énergétique			Etiquette D minimum après travaux et 35% de gain énergétique		
OBJECTIFS	40				30			30		
Conventionnement	LCTS	LCS	LI	L Libre	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI
ANAH	35%	35%	25%	10%	35%	35%	25%	25%	25%	25%
Plafond des travaux ANAH	1000 €/m² plafonnés à 80 000 €/logt				750 €/m² plafonnés à 60 000 €/logt			750 €/m² plafonnés à 60 000 €/logt		
Prime ASE Bailleurs	2 000 €	2 000 €	2 000 €		2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
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	5% du montant des travaux HT plafond Anah		5% du montant des travaux HT plafond Anah	5% du montant des travaux HT plafond Anah	
Aide CoVe sur le montant des travaux HT plafond Anah	20% plafonnée à 8000 €	15% plafonnée à 6 000 €			20% plafonnée à 4000 €	15% plafonnée à 3000 €		20% plafonnée à 4000€	15% plafonnée à 3000 €	
Aide Région PACA : 50% de la part CoVe	10% plafonné à 4000 €	7,5% plafonnée à 3000 €			10% plafonné à 2000 €	7,5% plafonnée à 1500 €		10% plafonné à 2000 €	7,5% plafonnée à 1500 €	
Prime Région PACA : Etiquette C+	2 000 €	2 000 €			2 000 €	2 000 €		2 000 €	2 000 €	
Prime Région PACA autonomie	10% du montant subventionné par l'Anah	10% du montant subventionné par l'Anah			10% du montant subventionné par l'Anah	10% du montant subventionné par l'Anah		10% du montant subventionné par l'Anah	10% du montant subventionné par l'Anah	
Prime Région : Création LCTS	2 200 €				2 200 €			2 200 €		

	Cas n°4 : Uniquement amélioration des performances énergétiques (gain > 35% = ID < 0,35) 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	10		8			5		
Conventionnement	LCTS	LCS	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI
ANAH	25 %	25 %	35%	35%	25%	25%	25%	25%
Plafond des travaux ANAH	750 €/m² plafonnés à 60 000 €/logt					750 €/m² plafonnés à 60 000 €/logt		
Prime ASE Bailleurs	2 000 €	2 000 €						
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		
Aide CoVe sur le montant des travaux HT plafond Anah	15% plafonnée à 3 000 €	15% plafonnée à 3000 €	20% plafonnée à 1500 €	15% plafonnée à 1000 €		20% plafonnée à 4000 €	15% plafonnée à 3000 €	
Aide Région PACA : 50% de la part interco	10% plafonnée à 2000 €	7,5% plafonnée à 1500 €	10% plafonnée à 750 €	7,5% plafonnée à 500 €		10% plafonnée à 2000 €	7,5% plafonnée à 1500 €	
Prime Région PACA autonomie			10% du montant subventionné par l'Anah					
Prime Région PACA : Etiquette C+	2 000 €		2 000 €			2 000 €		
Prime Région : Création LCTS	2 200 €		2 200 €			2 200 €		

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.

Les aides de la Région PACA et du Département de Vaucluse aux syndicats de copropriétés seront appliquées conformément à leurs politiques de droit commun.

La CoVe interviendra auprès des syndicats de copropriétés sur la base des critères d'intervention de l'Anah avec des taux et des plafonds identiques à ceux définis pour les PB selon les typologies de travaux (cas n°1, 2 et 3).