



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

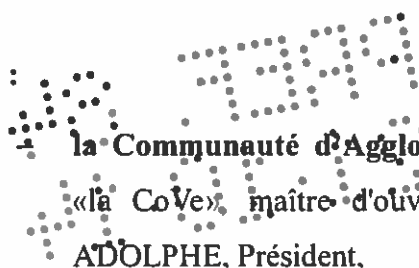
**Opération Programmée d'Amélioration  
de l'Habitat multi-sites  
(OPAH multi-sites)**

**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 multi-sites, 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 Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, représentée par M. Michel VAUZELLE, Président du Conseil Régional, ci-après dénommée la Région,
- **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°2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du Fond 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 la délibération du Conseil de Communauté de la CoVe, en date du 8 octobre 2012, relative à la convention d'OPAH multi-sites,

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 multi-sites.

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 26 novembre 2012 sur la convention

d'OPAH multi-sites.

Vu la délibération du Conseil Régional, en date du 29 octobre 2012, relative à la convention d'OPAH multi-sites,

Vu la délibération du Conseil Général, en date du 23 novembre 2012, relative à la convention d'OPAH multi-sites,

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

Vu le 2eme Programme Local de l'Habitat (2014-2020), adopté par la CoVe, le 3 mars 2014,

Vu la délibération du Conseil de Communauté de la CoVe, en date du 13 octobre 2014, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH multi-sites,

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 XXXXXXXXX l'avenant n°1 à la convention d'OPAH multi-sites.

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

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH multi-sites, du XXXXXXXXXXXXXXX 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

<b>Chapitre I – objet de la convention et périmètre d'application</b>	6
<b>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</b>	6
1.1. Dénomination de l'opération	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention	6
<b>Chapitre II – Enjeux et objectifs généraux de l'opération</b>	6
<b>Article 2.1 – Enjeux et objectifs généraux</b>	6
<b>Article 2.2 – Public cible</b>	7
<b>Chapitre III – Description du dispositif, les objectifs de l'opération et le rôle de l'opérateur</b>	7
<b>Article 3 – Volets d'action</b>	7
3.1. Volet urbain	7
3.2. Volet immobilier	7
3.3. Volet Habitat indigne	8
3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	9
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	10
3.6. Volet social	10
3.7. Volet patrimonial et environnemental	11
3.8. Volet réduction de la vulnérabilité aux inondations	11
3.9. Volet économique et développement territorial	12
4. Volet copropriété en difficulté	12
<b>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</b>	13
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires</b>	14
<b>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</b>	14
5.1. Financements de l'Anah	14
5.2. Financements de l'Etat	15
5.3. Financements de la CoVe	15
5.4. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	16
5.5. Financements du Département de Vaucluse	17
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation</b>	17
<b>Article 7 – Conduite de l'opération</b>	17
7.1. Pilotage de l'opération	17
7.2. Suivi-animation de l'opération	19
<b>Chapitre VI – Communication</b>	23
<b>Article 8 – Communication</b>	23
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation</b>	24
<b>Article 9 – Durée de la convention</b>	24
<b>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</b>	24
<b>Article 11 – Transmission de la convention</b>	24
<b>Annexes</b>	26
<b>ANNEXE 1 : Récapitulatif des aides apportées</b>	27
<b>ANNEXE 2 : Cartes des périmètres de centres anciens pour lesquels les propriétaires bailleurs sont éligibles à l'OPAH multi-sites</b>	32

## Préambule (modifié)

La CoVe (70 360 habitants : source INSEE 01/01/14) prend appui au nord sur les montagnes de l'arc Ventoux et les Dentelles de Montmirail et à l'Est sur les Monts du Vaucluse, tandis qu'il s'étend au sud sur la plaine comtadine. C'est un territoire en grande partie rural avec une ville principale qui est Carpentras. Carpentras est la seule commune urbaine de l'agglomération. La CoVe possède également 7 communes « pôle d'équilibre » (Sarrians, Aubignan, Mazan, Caromb, Beaumes-de-Venise, Malaucène et Bédoin) dont les centres anciens concentrent un nombre important d'immeubles dégradés alors que les enjeux de valorisation du patrimoine sont importants. Enfin les 17 autres communes sont rurales et ont des enjeux plus diffus à l'exception de Vacqueyras dont le centre ancien présente également une forte concentration d'habitat dégradé.

Le parc de logements de la CoVe (hors centre de Carpentras) se compose de 31 465 logements dont 25 932 résidences principales (82,4 %) (INSEE 2007).

En matière de logement social et au regard du PLH trois communes sont légalement soumises à l'obligation de production de 20% de logements sociaux l'article 55 de la loi SRU (Aubignan, Carpentras et Mazan).

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH multi-sites a été réalisée en 2011 par le bureau d'études CITEMETRIE. Cette étude a été menée en partenariat avec 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 de la CoVe (centre ancien de Carpentras inclus) et de ses habitants (Sources: INSEE 2007) au travers de quelques chiffres clés:

- Un parc ancien majoritairement en maisons individuelles :
  - ♦ 71% des logements sont des maisons individuelles
  - ♦ 38 % des logements ont été construits avant 1975, dont 20 % datent d'avant 1949,
- Un parc avec de la vacance:
  - ♦ 8 % des logements de la CoVe
- Un parc privé potentiellement indigne:
  - ♦ 2 144 résidences principales sont potentiellement indignes soit 6,75 %
- Un parc majoritairement occupé par des ménages propriétaires:
  - ♦ 57% des occupants sont propriétaires de leur logement
- Des ménages de petite taille :
  - ♦ 35% des ménages sont composés d'une seule personne
- Des ménages modestes aux faibles ressources:
  - ♦ Un taux de chômage de l'ordre de 13,8% (INSEE 2008)
  - ♦ Des ménages composés majoritairement d'employés ou d'ouvriers
  - ♦ 55% 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 :

- **453 immeubles en mauvais et très mauvais état (305 en mauvais état et 102 en très mauvais état) représentant 534 logements et 46 immeubles en ruine.**
- 90% des immeubles repérés nécessitant des travaux sont des maisons individuelles

- près de 48% des immeubles repérés sont entièrement vacants dont 2 % sont vacants en étage de commerce.

La convention définit les modalités retenues par les différents partenaires pour mener à bien un programme d'actions sur les 25 communes (hors centre ancien de Carpentras) dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la CoVe.

Après une première année d'animation, le bilan indique qu'un réajustement et une augmentation des objectifs est nécessaire car les objectifs concernant la lutte contre la précarité énergétique et les travaux d'autonomie ont été dépassés tandis que ceux de lutte contre l'habitat indigne n'ont pas été atteints. 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. L'avenant permet enfin de formuler de façon plus explicite certains points techniques. 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 (inchangé)

#### 1.1.Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin, l'Etat, l'Anah, la Région et le Département de Vaucluse décident de réaliser l'opération nommée « **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat multi-sites (OPAH multi-sites)** ».

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

L'OPAH multi-sites porte sur les 25 communes de la CoVe : Aubignan, Le Barroux, Le Beaucet, Beaumes de Venise, Beaumont du Ventoux, Bédoin, Caromb, Crillon le Brave, Flassan, Gigondas, Lafare, Loriol du Comtat, Malaucène, Mazan, Modène, La Roque Alric, La Roque sur Pernes, St Didier, St Hippolyte le Graveyron, St Pierre de Vassols, Sarrians, Suzette, Vacqueyras et Venasque et Carpentras hors centre ancien.

## Chapitre II - Enjeux et objectifs généraux de l'opération

### Article 2.1 – Enjeux et objectifs généraux (modifié)

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

1. un nombre important de logements anciens et dégradés
2. des ménages avec des revenus très modestes

Afin de répondre à ces enjeux, les objectifs généraux de l'OPAH multi-sites 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)
4. lutter contre les copropriétés dégradées (aide au syndicat pour les travaux liés à la précarité énergétique dans les parties communes)

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.

De façon générale, 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.

### 3.3. Volet Habitat indigne (modifié)

Avec l'OPAH multi-sites 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 487 logements (407 immeubles) 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 multi-sites 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 des Maires 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.

Les arrêtés de péril et d'insalubrité seront sollicités en lien avec les Communes et l'ARS.

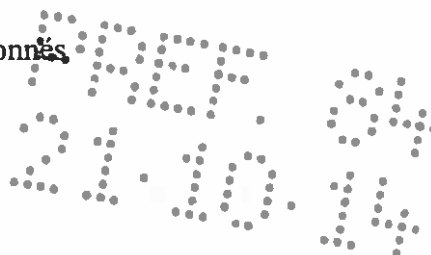
L'opérateur du suivi-animation aura pour mission de :

- cibler en priorité les propriétaires occupants des immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et entrer en contact avec chacun d'eux ;
- cibler les logements locatifs occupés et repérés comme dégradés et très dégradés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et entrer en contact avec les propriétaires bailleurs ;
- centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrain (Services Logement et Urbanisme des communes, 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 ;
- inciter à la réalisation d'expertises, 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 de réaliser les contrôles après travaux ;
- accompagner la réalisation et le financement des travaux, la négociation amiable avec les propriétaires et l'aide au montage financier dont la recherche de financements complémentaires d'une part, et les dossiers de demande de subventions, d'autre part;
- accompagner la mise en œuvre de relogements provisoires dans le parc communal, public,

## 5. lutter contre la vulnérabilité aux inondations

Les objectifs complémentaires sont :

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



### Article 2.2 – Public cible (modifié)

L'OPAH multi-sites s'adresse :

- à l'ensemble des Propriétaires Occupants modestes et très modestes (PO) du territoire de l'OPAH multi-sites
- aux Propriétaires bailleurs (PB) des centres anciens des communes (sauf Carpentras)
- aux syndicats de copropriétaires

A noter que les propriétaires bailleurs hors centres anciens pourront être aidés dans le cadre du PIG Départemental du Conseil Général.

## 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)

L'OPAH multi-sites s'inscrit dans le cadre d'une valorisation initiée par les communes. Cinq communes (Aubignan, Caromb, Malaucène, Mazan et Sarrians) ont des projets de requalification de l'espace urbain à court terme, concernant aussi bien des réfections de trottoirs, des requalifications de rues, que des créations de places. A ces intentions d'amélioration de l'espace public s'ajoute une prime façade mise en place par quatre des cinq communes (Bédoin, Malaucène, Mazan et Sarrians) ainsi qu'à Beaumes de Venise et Vacqueyras. Enfin, Bédoin, Caromb et Sarrians sont en cours d'acquisitions d'immeubles dégradés en vue de les réhabiliter pour créer des logements ou des équipements communaux.

L'OPAH multi-sites a pour objet d'accompagner cette dynamique en cours qui aura des répercussions sur le marché immobilier.

#### 3.2. Volet immobilier (inchangé)

Les centres anciens sont surtout composés de logements en mauvais état qui sont souvent vacants ou qui appartiennent à des propriétaires avec des revenus modestes.

L'OPAH multi-sites a pour vocation de créer une dynamique de réhabilitation et de produire un renouvellement durable du parc de logements anciens privés. Ceci permettra, d'une part, d'aider les propriétaires occupants à réhabiliter leur bien et, d'autre part, de créer une offre nouvelle en logement afin d'amener de la mixité dans des centres anciens qui se sont peu à peu dépréciés.

L'OPAH multi-sites visera, notamment, à sensibiliser les propriétaires bailleurs sur les besoins en logements au niveau local : grands ou petits logements. Aussi, ils pourront être incités à remembrer leur bien afin de créer une offre de logements plus grands permettant d'accueillir des familles.



conventionné privé ou autre si nécessaire ;

- assister les communes dans la réalisation d'éventuels travaux d'office et dans les mises en recouvrement ;
- avertir les artisans et les maîtres d'œuvres locaux intervenant sur les chantiers de l'OPAH multi-sites qui sont en présence de plomb, d'amiante... afin qu'ils respectent les règles de sécurité correspondantes.

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

L'avenant n°1 du Contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique a été signé le 31 décembre 2013 entre l'Etat, l'Anah, le Département, la Caisse d'Assurance Retraite Sud Est (CARSAT) et la SACICAP Midi Méditerranée. Il est désormais ouvert aussi aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriété, sous certaines conditions. 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 est d'aider à la rénovation thermique de 477 logements dans le Vaucluse, pour la période 2014-2015. Sur la période 2016-2017, les objectifs 2014-2015 seront reconduits, sous réserve du bilan national du programme à la fin de l'année 2015.

Pour l'OPAH multi-sites, 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 œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention Etat/Anah du 14 juillet 2010, 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 (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.
- 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 (logement et 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. Les logements locatifs devront faire l'objet d'un conventionnement à loyer social ou très social.
- les travaux (logement et parties communes) des syndicats de copropriétés 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

Le volet environnemental de l'OPAH multi-sites 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 évaluations énergétiques avant, prévisionnelles 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 ;
- 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 communaux et les 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 de la CoVe.

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.

### **3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat (inchangé)**

L'OPAH multi-sites 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 doit être agréé ou être associé avec un spécialiste agréé pour établir les diagnostics d'autonomie correspondants.

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.

### **3.6. Volet social (modifié)**

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

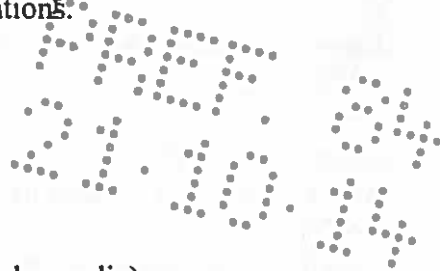
- proposer des subventions aux propriétaires occupants modestes pour la réalisation de leurs travaux ;
- réaliser un suivi des occupants dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité, ou de péril : l'opérateur est chargé de veiller au respect du droit des occupants et de les orienter, le cas échéant, vers les travailleurs sociaux et la 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 ;

redressement de la gestion financière.

L'OPAH multi-sites vise une intervention très limitée sur les copropriétés. L'objectif d'intervention porterait sur 2 copropriétés en 3 ans. L'animation de l'OPAH multi-sites permettra de déterminer les copropriétés sur lesquelles intervenir ainsi que les modalités d'intervention<sup>5</sup>.

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 (formalisation du syndic)
- intervenir pour informer et former les copropriétaires et le conseil syndical



#### Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation (modifié)

Les objectifs pour 3 ans sont évalués à **114 logements** minimum PO/PB et 2 aides aux syndicats de copropriété, répartis comme suit :

- **100 logements occupés par leur propriétaire**
- **14 logements** locatifs appartenant à des **bailleurs privés**
- **2 aides aux syndicats de copropriétaires**

Objectifs prévisionnels de réalisation modifiés de la convention :

	1ère Année (dossiers déposés)	2ème Année	3ème Année	Total
<b>Logements indignes et très dégradés</b> (dont précarité énergétique)	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>18</b>
- dont indignes et très dégradés - PO	1	4	4	9
- dont indignes et très dégradés - PB	3	3	3	9
<b>Petite LHI, amélioration de la sécurité et de la salubrité et autres travaux pour propriétaires Occupants</b> (hors LHI et TD) (dont précarité énergétique)	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>Amélioration de la sécurité et de la salubrité pour les propriétaires Bailleurs</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Réhabilitation de logements dégradés ou travaux suite à une procédure RSD, un contrôle de décence pour les propriétaires Bailleurs</b> (dont précarité énergétique)	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Adaptation du logement à l'autonomie de la personne</b> (hors LHI et TD)	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>51</b>
- dont autonomie de la personne - PO	18	16	16	50
- dont autonomie de la personne - PB	0	0	1	1
<b>Nombre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b> (hors logements indignes et très dégradés)	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Transformation d'usage	0	1	0	1
Travaux de réduction de vulnérabilité inondation	3	6	8	17
dont PO	0	7	7	14
dont PB	0	1	2	3
Logements bénéficiant de l'aide du FART	49	25	25	99
- dont aide aux PO	45	20	20	85
- dont aide aux PB	4	5	5	14
Aide du FART aux syndics de copropriétés	0	1	1	2
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	4	5	5	14
- dont loyer conventionné social	1	3	3	7
- dont loyer conventionné très social	3	2	2	7

NB. Ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes « Adaptation du logement et autonomie de la personne », « Logements bénéficiant de l'aide du FART », « Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés » et « Travaux de réduction de vulnérabilité aux inondations ».

## 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 1.*

#### 5.1. Financements de l'Anah (modifié)

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

L'Anah s'engage à :

- Accorder l'ensemble de ses aides financières, dans la limite des dotations annuelles budgétaires disponibles, des évolutions de la réglementation et du programme d'action défini annuellement par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.
- Accorder prioritairement ses aides aux travaux, et réserver pour cela une enveloppe prévisionnelle de **1 248 259 €** pour les 3 ans de l'opération.

- 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 76 175 € pour 3 ans.

### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 324 433 € pour les 3 ans de l'opération, selon l'échéancier et le type d'intervention suivants :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	454 686 €	392 786 €	400 786 €	1 248 259 €
Aides à l'ingénierie et suivi-animation	21 604 €	27 129 €	27 442 €	76 175 €
Total	476 290 €	419 915 €	428 228 €	1 324 433 €

## 5.2. Financements de l'Etat (modifié)

### 5.2.1. Financements de l'Etat au titre du programme « Habiter mieux »

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 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 sur un montant total de 356 487 € pour les 3 ans du programme (2015).

	Année 1	Année 2	Année 3	Total pour les 3 ans de l'OPAH multi-sites
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aide de solidarité écologique (ASE)	165 500 €	80 000 €	80 000 €	325 500 €
Ingénierie	15 337 €	7 825 €	7 825 €	30 987 €
Total	180 837 €	87 825 €	87 825 €	356 487 €

### 5.2.2. Financements de l'Etat au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (modifié)

Dans le cadre du Fonds de Prévention aux Risques Naturels Majeurs, l'Etat s'engage à participer aux travaux de réduction de la vulnérabilité aux inondations pour un taux maximum de 40 % du montant H.T des travaux et ce dans le respect des règles et des critères d'éligibilité de ce fonds. Ceci jusqu'à ce que le PIG de réduction de la vulnérabilité inondation soit opérationnel.

## 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 dans la limite d'une enveloppe de **81 489 € maximum**.
- Financer les **travaux** pour un montant global estimatif de **459 911 € 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.
- Financer les travaux des dossiers de précarité énergétique à partir du 47<sup>ème</sup> dossier (dépassement de l'objectif initial de 46 dossiers FART) grâce à la participation du Plan Climat Energie Territorial (PCET) dans la limite de l'enveloppe disponible et de la durée du PCET.
- Faire l'**avance des aides de la Région** pour les travaux dans la limite d'un montant de **275 756 €** pour les 3 ans (travaux + primes).

#### **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 € par logement.
- 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 de la Région (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.

- 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.

Les relogements sont à réaliser par le propriétaire et sont à sa charge. L'opérateur pourra conseiller le propriétaire pour faciliter le relogement.

Cependant, en cas de carence, l'opérateur sera chargé d'assurer le relogement (et/ou hébergement) provisoire et/ou définitif de ces ménages, aux frais du propriétaire, en priorité, dans le parc public (notamment sur le contingent communal), grâce à un partenariat avec les communes et les bailleurs sociaux. Un partenariat sera également à réaliser avec l'association SOLIGONE pour permettre du relogement dans du logement privé conventionné. D'autres possibilités de relogements seront à envisager selon les cas particuliers.

### **3.7. Volet patrimonial et environnemental (modifié)**

De nombreux centres anciens ont un patrimoine architectural riche comportant de nombreux monuments classés ou inscrits. Tous les centres anciens sont totalement ou en partie couverts par des périmètres de protection de ces monuments.

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

En lien avec les services urbanisme et patrimoine des communes et l'Architecte des Bâtiments de France, l'opérateur veillera à :

- faire respecter le cahier des prescriptions patrimoniales et architecturales des périmètres protégés ;
- 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.

Les communes de Bédoin, Malaucène, Mazan et Sarrians, Beaumes de Venise et Vacqueyras portent une Opération Façades qui vient en complément des aides aux travaux de l'OPAH multi-sites 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 multi-sites.

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

### **3.8. Volet réduction de la vulnérabilité aux inondations (modifié)**

La CoVe est un territoire pilote dans le Vaucluse en terme d'études concernant la réduction de la vulnérabilité inondation. En 2009, la DDT a porté des études sur Loriol-du-Comtat et Sarrians. En 2010, la CoVe a été sollicité pour étendre cette étude sur l'ensemble de son territoire en intégrant un

volet vulnérabilité aux inondations dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH multi-sites. L'objectif de cette prise en compte est d'une part, de protéger les biens et les populations mais également d'optimiser des subventions publiques investies dans la réhabilitation durable de biens dégradés.

Parmi les 487 logements situés dans des immeubles repérés, environ 28 sont situés en zone inondable et plus précisément sur le territoire des communes d'Aubignan, de Bédoin, de Lorient-du-Comtat, de Malaucène, de Mazan, de Modène et de Vacqueyras. Ainsi, si ces logements sont réhabilités dans le cadre de l'OPAH multi-sites, les travaux engagés devront intégrer l'ensemble des contraintes liées au risque d'inondation et, si nécessaire, faire l'objet de travaux supplémentaires spécifiques basés sur un diagnostic et les prescriptions et recommandations du PPRI. Ces travaux seront financés par des fonds consacrés à cette thématique par l'Etat, le Conseil Général de Vaucluse.

Pour mémoire, en complément du volet vulnérabilité de l'OPAH multi-sites, la CoVe porte une étude pré-opérationnelle de PIG de réduction de la vulnérabilité inondation en vue de la mise en place d'un futur programme spécifique qui concernera l'habitat privé quel que soit son état.

Ainsi, dans le cadre de l'OPAH multi-sites, il s'agira :

- de préconiser des travaux de réduction de la vulnérabilité pour les logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation et étant soumis au risque inondation
- de chiffrer ces travaux et d'accompagner les propriétaires dans le montage de leurs plans de financements et de dossiers de subventions tant que le PIG de réduction de la vulnérabilité inondation ne sera pas opérationnel.
- d'orienter les propriétaires et de faire le lien avec l'animateur du PIG de réduction de la vulnérabilité inondation afin que ce dernier réalise les préconisations, les chiffrages et l'accompagnement des montages de dossiers de financements lorsque le PIG aura démarré.

### **3.9. Volet économique et développement territorial (modifié)**

Dans le cadre de l'OPAH multi-sites, 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.

L'atteinte des objectifs quantitatifs de l'OPAH multi-sites représente un potentiel de **2 946 640 € TTC** de travaux générés sur 3 ans (soit de l'ordre de 2 500 000 € H.T) ce qui correspond à une activité conséquente pour l'économie locale du bâtiment et des activités afférentes.

### **4. Volet copropriété en difficulté (inchangé)**

Les centres anciens possèdent peu de copropriétés. Elles 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 multi-sites. Ces copropriétés laissent présager des besoins d'accompagnement à la structuration et/ou au



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 275 756 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	104 080 €	86 188 €	85 488 €	275 756 €
dont aides aux travaux (50% de la subv CoVe)	79 713 €	63 106 €	59 406 €	202 226 €
dont primes C+	8 000 €	10 000 €	12 000 €	30 000 €
dont primes « création LCTS »	6 600 €	4 400 €	4 400 €	15 400 €
dont prime adaptation	9 767 €	8 682 €	9 682 €	28 130 €

#### 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.
- Financer, dans la limite des dotations disponibles, les travaux de réduction de la vulnérabilité inondation, à hauteur de 20 % du montant subventionnable retenu par l'Etat. Ceci jusqu'à ce que le PIG de réduction de la vulnérabilité inondation soit opérationnel.

## 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 (modifié)

La CoVe est maître d'ouvrage de l'OPAH multi-sites. Elle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention et des avenants du 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 sera constitué d'un représentant de :

- la Communauté d'Agglomération Ventoux – Comtat Venaissin (CoVe)
- 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)

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.

### 7.1.2.2. Comité technique (modifié)

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

- la Communauté d'Agglomération Ventoux – Comtat Venaissin (CoVe)
- l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- la Direction Départementale du Territoire (DDT)
- le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)
- 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)

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.

Il sera réuni au minimum deux fois par an.

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 sera 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.

#### 7.1.2.3. Comité technique restreint « Habitat indigne » (inchangé)

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

- la Communauté d'Agglomération Ventoux – Comtat Venaissin (CoVe)
- les Mairies concernées
- l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- la Direction Départementale du Territoire (DDT)
- le Conseil Général de Vaucluse
- l'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- l'Agence D'Information au Logement (ADIL)

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 technique.

Le Comité technique restreint « Habitat indigne » sera en charge du suivi opérationnel des dossiers concernant le péril, l'insalubrité, le risque au plomb et le non respect du Règlement Sanitaire départemental. Il se réunira au moins tous les deux mois.

Cette instance sera coordonnée par la CoVe (organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes-rendus). Le référent de la CoVe sera chargé de rédiger les comptes-rendus après que l'opérateur lui ait transmis les éléments nécessaires.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Equipe de suivi-animation (modifié)

Une équipe pluridisciplinaire de suivi-animation accompagnera les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation. Cette mission sera confiée à un opérateur sur la base d'un marché unique de 3 ans (démarrage à la date de l'ordre de mission).

L'équipe devra avoir des compétences :

- techniques (dont thermique, réalisation DPE, réalisation de CREP, diagnostic autonomie/handicap, évaluation des montants de travaux et montage de dossiers de financement et travaux de réduction de la vulnérabilité aux inondations),
- 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

Les missions de suivi-animation seront réalisées sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH multi-sites.

#### 7.2.2.1. Information (inchangé)

- 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

- 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 CoVe et possibilités de faire des permanences dans des communes
- envois de courriers et/ou appels téléphoniques aux propriétaires dont les maisons ont été repérées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle
- élaboration ou participation à l'organisation et animation d'événementiels organisés par la CoVe

#### 7.2.2.2. Actions sociales (inchangé)

- mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : CCAS, CAF, MSA, Soligone...et institutionnels ;
- recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes (SACICAP...) ;
- assister les propriétaires et les 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 réalisé en lien avec l'Espace Info Energie
- lien entre les besoins de logements 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)

- évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles Anah et ARS), rédaction des rapports de visite, transmission à l'ARS et à la DDT des documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique et du code de la construction et de l'habitation ;
- évaluation du montant de travaux à transmettre au propriétaire ;
- réalisation de diagnostic de travaux liés à la perte d'autonomie ;
- réalisation des Certificats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) si les propriétaires ne sont pas en mesure de les fournir ;
- signalement à l'ARS lorsque les CREP sont positifs et qu'il y a de présence de mineur afin de faire engager la réalisation de Diagnostics de Risque d'Intoxication au plomb (DRIP) par l'Etat ;
- suivi des chantiers plomb et contrôles après travaux plomb avec attestation des travaux faits ;
- 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 ;
- évaluations énergétiques avant et prévisionnelles 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 ;
- recherche de financements alternatifs, caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, aide au handicap...et aide au montage des dossiers ;

- 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, associations agréées oeuvrant dans ce domaine...
- mobilisation de partenaires financiers (banques, SACICAP...)
- mobilisation des partenaires concernant le signalement : ARS, DDSC, DDT (procédure péril) Conseil Général, CCAS, EDF, ADIL, services communaux...

#### 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 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 multi-sites et 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 en fin d'année. 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 multi-sites.

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 » et mentionneront les autres partenaires signataires de la convention.

D'une manière générale, les documents de communication seront réalisés dans le respect de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc et devront être validés par la délégation locale de 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 multi-sites, 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.

## **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 (3 ans) signée le 16 mai 2013 est inchangée. L'opération se terminera le 16 mai 2016.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de 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.

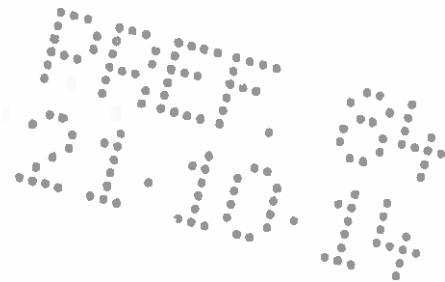
### **Article 11 – Transmission de l'avenant à la convention (modifié)**

L'avenant n°1 à la convention de programme signé et ses annexes sont 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 Président de la CoVe**



**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 – Récapitulatif des aides apportées (modifiée)**

**Annexe 2 – Cartes des périmètres de centres anciens pour lesquels les propriétaires bailleurs sont éligibles à l'OPAH multi-sites. (inchangée)**

## ANNEXE 1 : Récapitulatif des aides apportées

### Plan de financement estimatif :

Pour 3 ans :

	Etat	Anah	Région	Département	CoVe	Total (bgrs travaux Département)
Suivi-Animation	30 987 €	76 175 €			81 489 €	188 651 €
Travaux et honoraires sur du H.T		1 248 259 €	202 226 €	5% des travaux retenus par l'Anah	459 911 €	1 910 396 €
dont aide aux syndicats de copropriétés		14 000 €				14 000 €
Prime Création LCTS			15 400 €			15 400 €
Prime ASE	325 500 €			22 100 € *	20 400 €	368 000 €
Prime Etiquette C+			30 000 €			30 000 €
Prime Adaptation au logement			28 130 €			28 130 €
Inondations (à titre indicatif)	40% du montant des travaux de réduction de vulnérabilité			20% du montant des travaux de réduction de vulnérabilité		
<b>TOTAL</b>	<b>356 487 €</b>	<b>1 324 433 €</b>	<b>275 756 €</b>		<b>561 800 €</b>	<b>2 540 577 €</b>

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

### Moyenne par an (à titre indicatif) :

	Etat	Anah	Région	Département	CoVe	Total (hors travaux Département)
Suivi-Animation	10 329 €	25 392 €			27 163 €	62 884 €
Travaux et honoraires sur du H.T		416 087 €	67 409 €	5% des travaux retenus par l'Anah	153 303 €	636 799 €
dont aide aux syndicats de copropriétés		4 667 €				4 667 €
Prime Création LCTS			5 133 €			5 133 €
Prime ASE	108 500 €			7 367 € *	6 800 €	
Prime Etiquette C+			10 000 €			10 000 €
Prime Adaptation au logement			9 377 €			9 377 €
Inondations (à titre indicatif)	40% du montant des travaux de réduction de vulnérabilité			20% du montant des travaux de réduction de vulnérabilité		
<b>TOTAL</b>	<b>118 829 €</b>	<b>441 478 €</b>	<b>91 919 €</b>		<b>187 266 €</b>	<b>846 859 €</b>

\* : 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		9	5	50		85		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, 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				Etiquette D minimum après travaux et 35% de gain énergétique			Etiquette D minimum après travaux et 35% de gain énergétique		
OBJECTIFS	9				2			1		
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 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 80 000 €/logt				750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 60 000 €/logt			750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 60 000 €/logt		
Prime 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 : Création LCTS	2 200 €				2 200 €			2 200 €		
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	

DISPOSITIF PB	Cas n°4 : 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 sur justificatifs			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	2		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			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 2000 €	7,5% plafonnée à 1500 €	
Prime Région PACA : Etiquette C+	2 000 €		2 000 €			2 000 €		
Prime Région : Création LCTS	2 200 €		2 200 €			2 200 €		
Prime Région PACA sur l'adaptation des logements			10% du montant des travaux HT plafond Anah	10% du montant des travaux HT plafond Anah				

## 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.

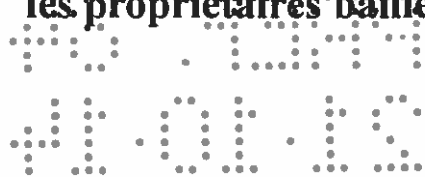
Les aides de la Région PACA et du Département de Vaucluse aux syndicats de copropriétés seront appliquées conformément à leurs politiques de droit commun.

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).

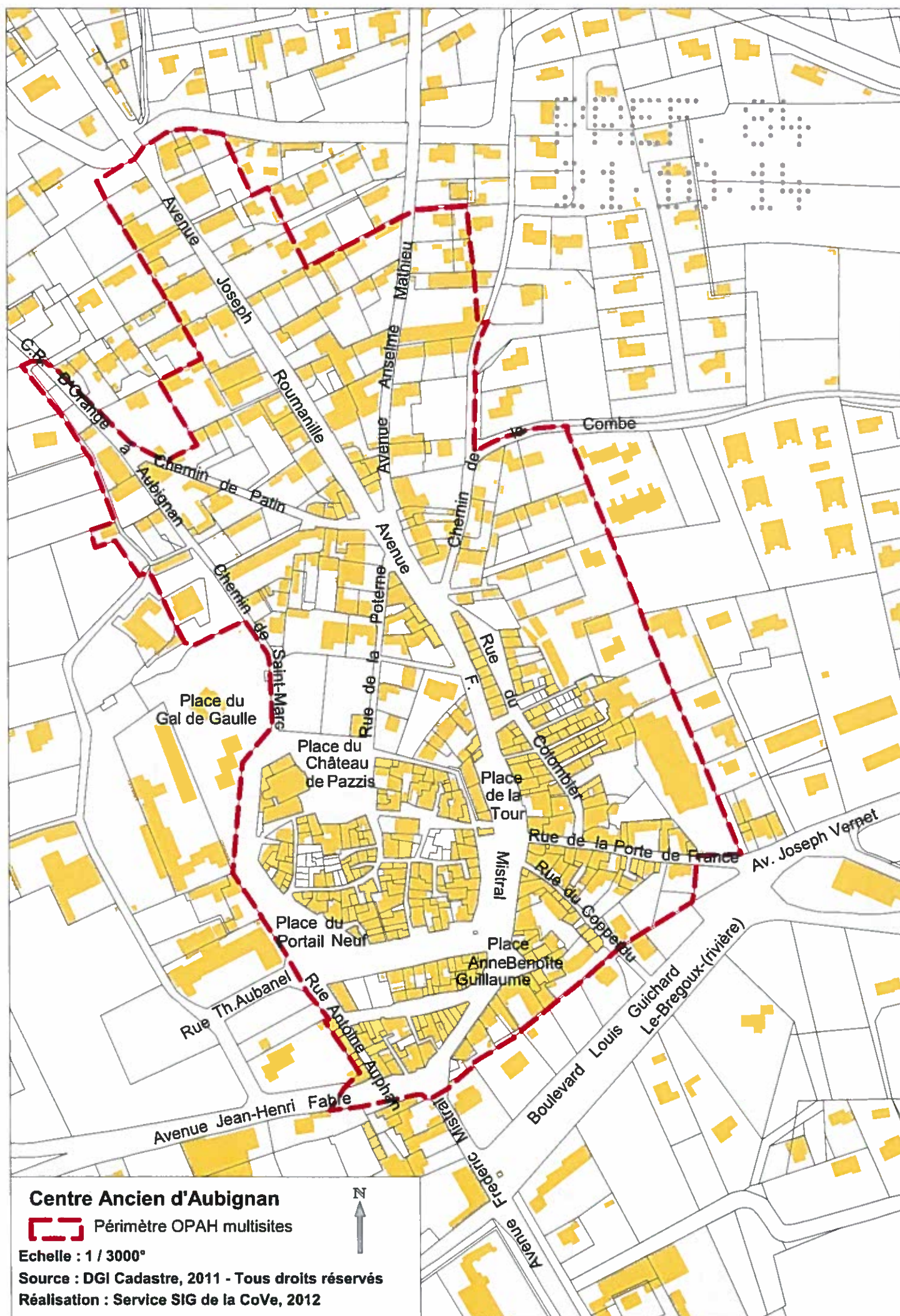
**A titre indicatif : modalités pour les travaux de réduction de la vulnérabilité inondation :**

	Aides	Objectifs
Etat	40 % des travaux H.T	17 (dont 14 PO et 3 PB)
Conseil Général	20 % des travaux H.T	

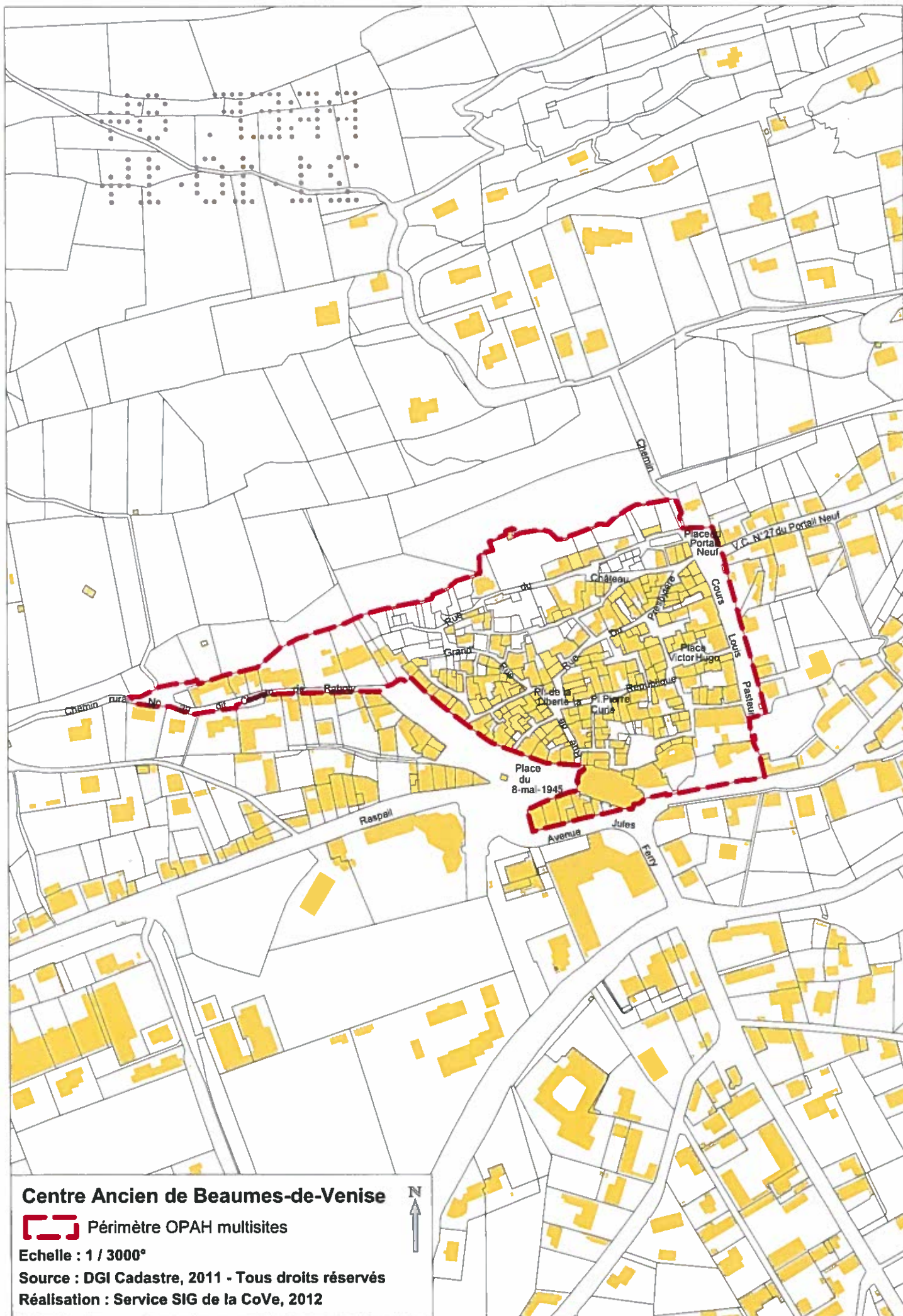
## **ANNEXE 2 : Cartes des périmètres de centres anciens pour lesquels les propriétaires bailleurs sont éligibles à l'OPAH multi-sites**











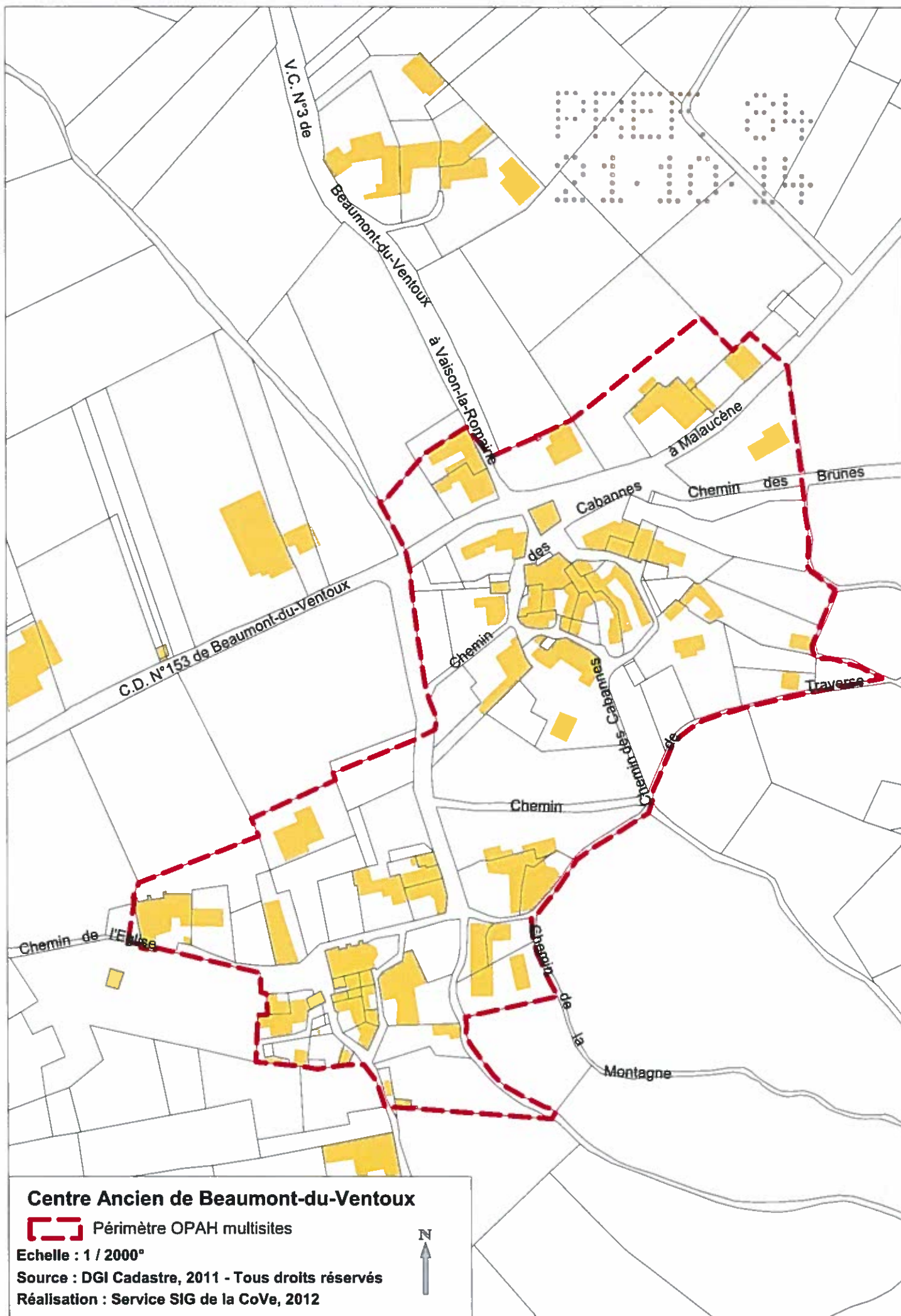
# **Centre Ancien de Beaumes-de-Venise**

 Périmètre OPAH multisites

Echelle : 1 / 3000°

Source : DGI Cadastre, 2011 - Tous droits réservés

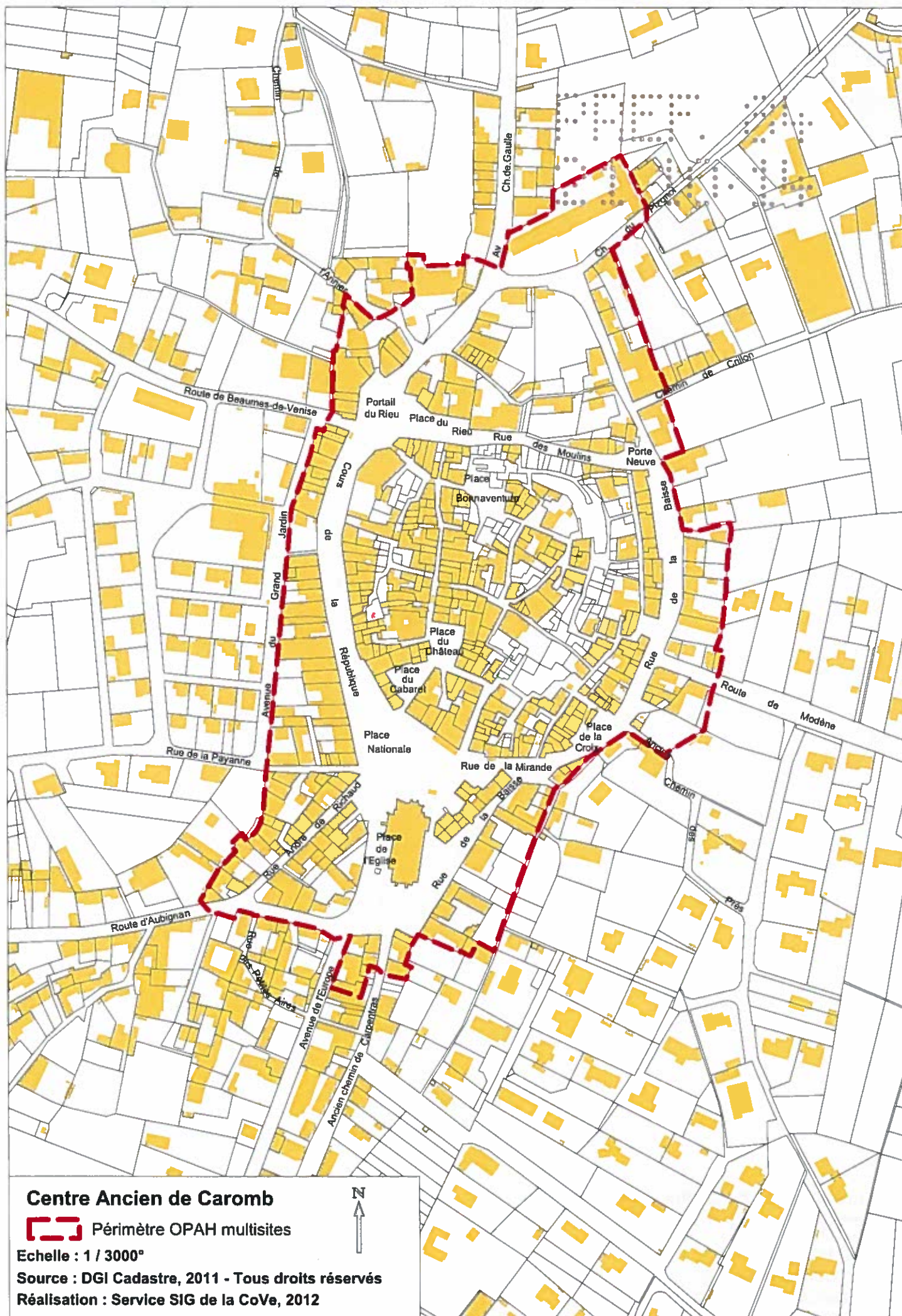
Réalisation : Service SIG de la CoVe, 2012



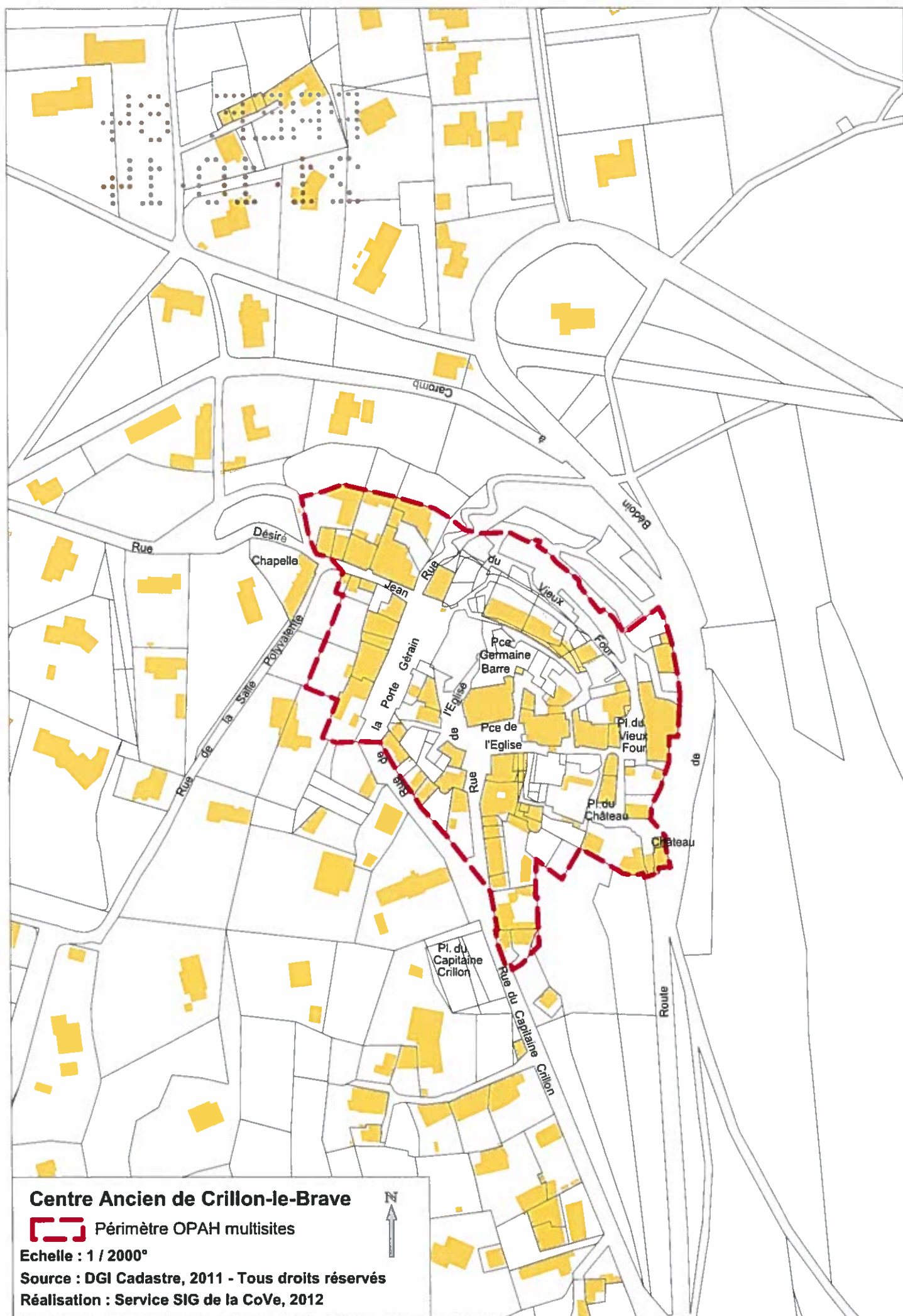


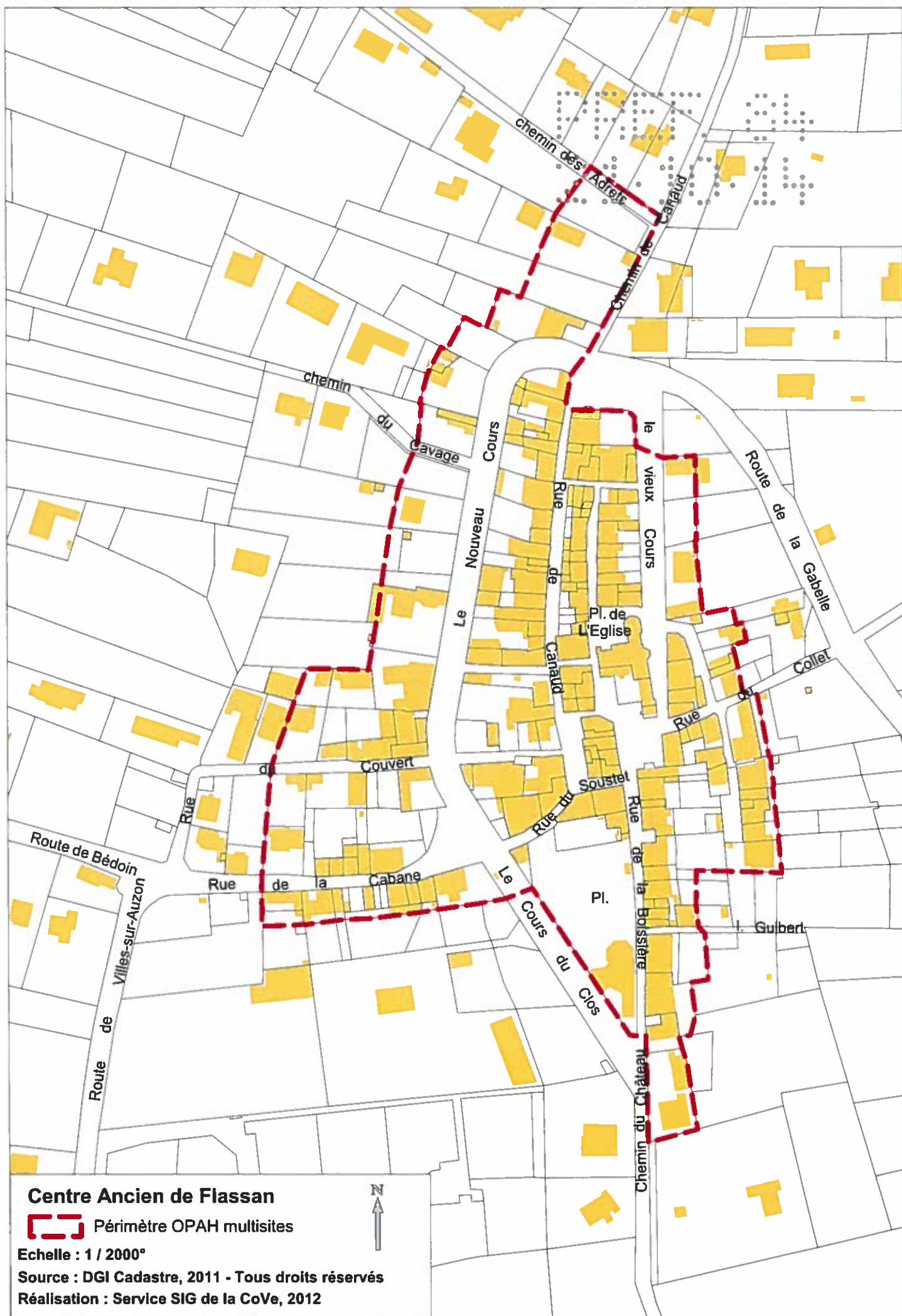




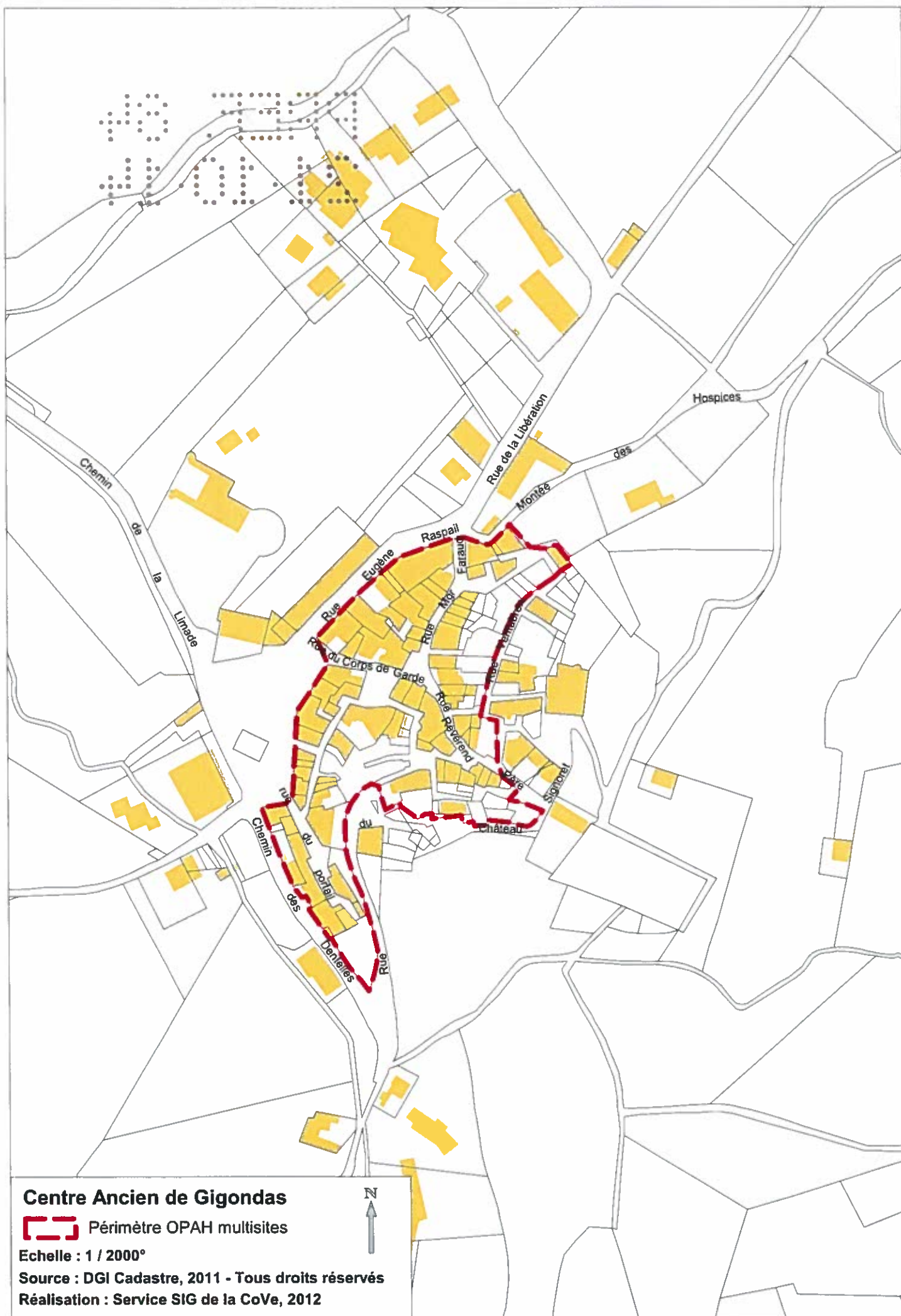




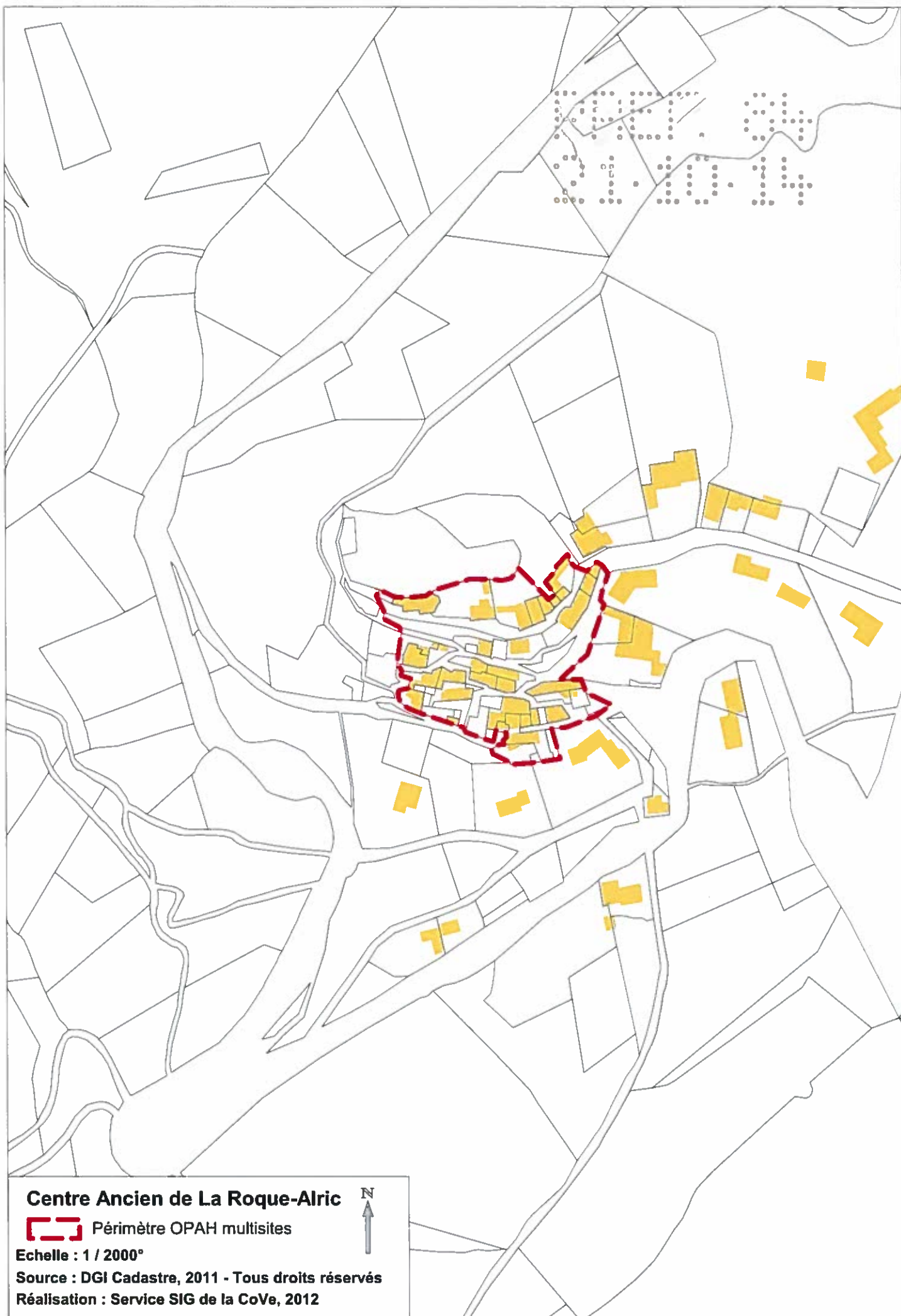












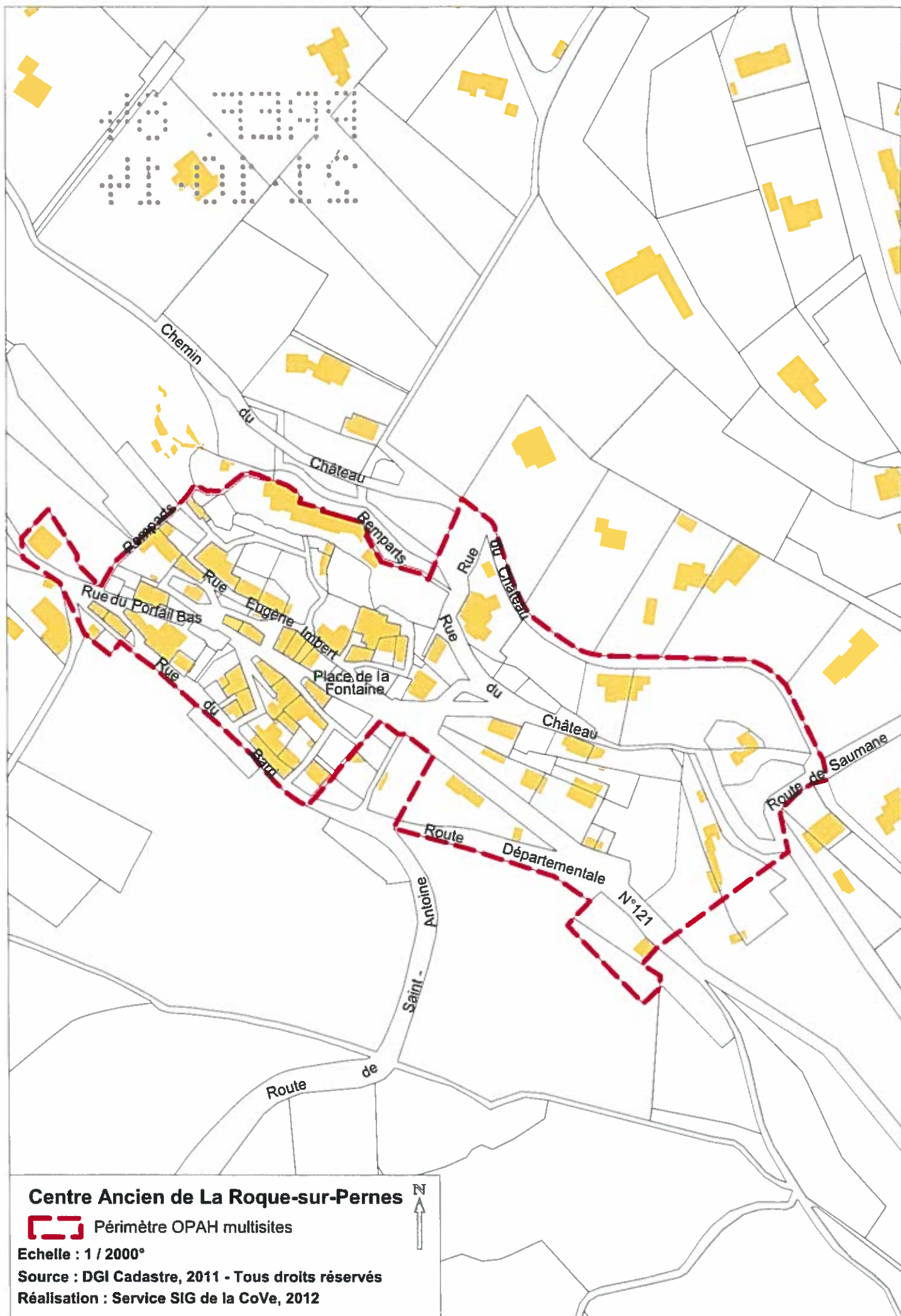
### Centre Ancien de La Roque-Alric

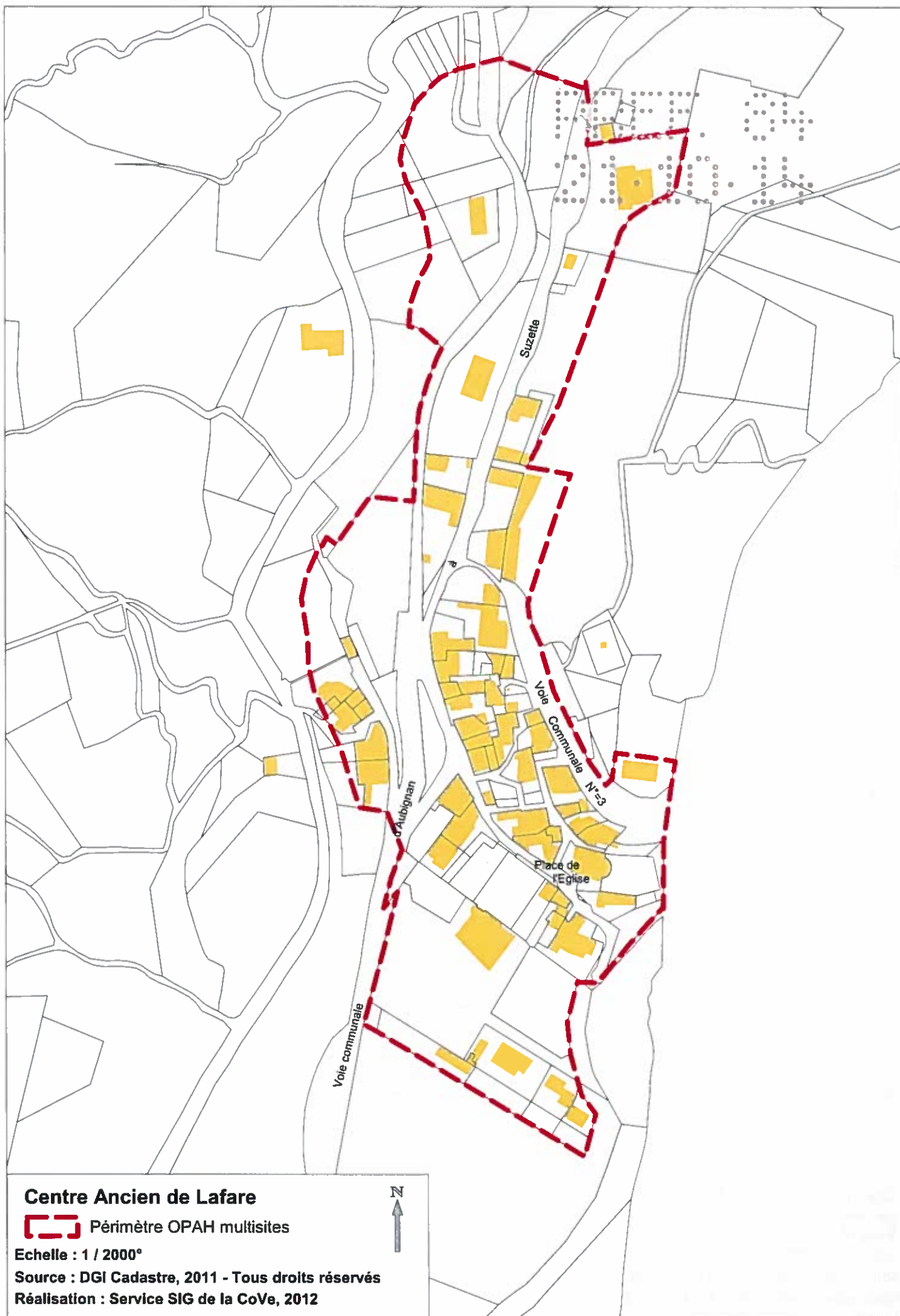
 Périmètre OPAH multisites

Echelle : 1 / 2000°

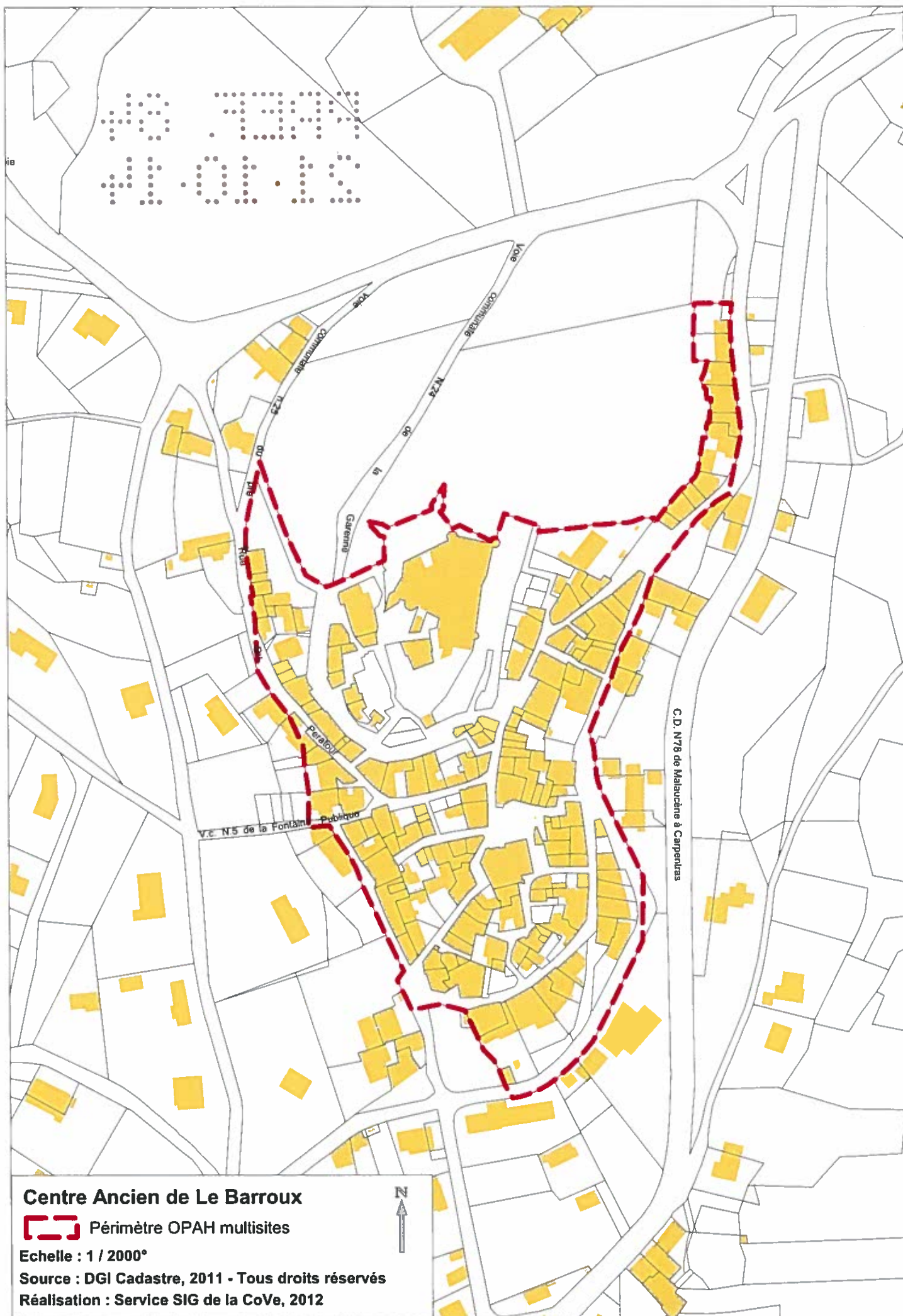
Source : DGI Cadastre, 2011 - Tous droits réservés

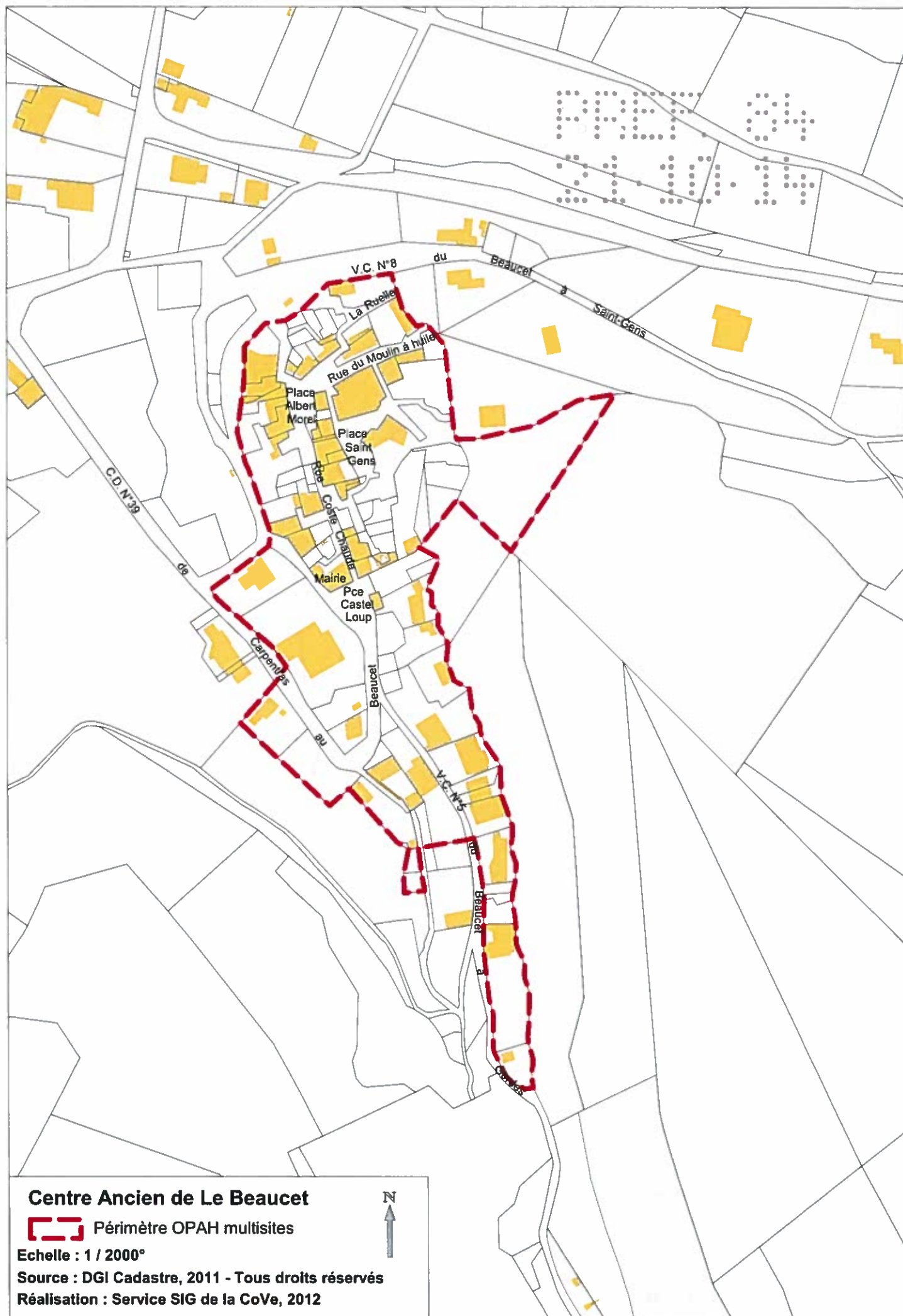
Réalisation : Service SIG de la CoVe, 2012



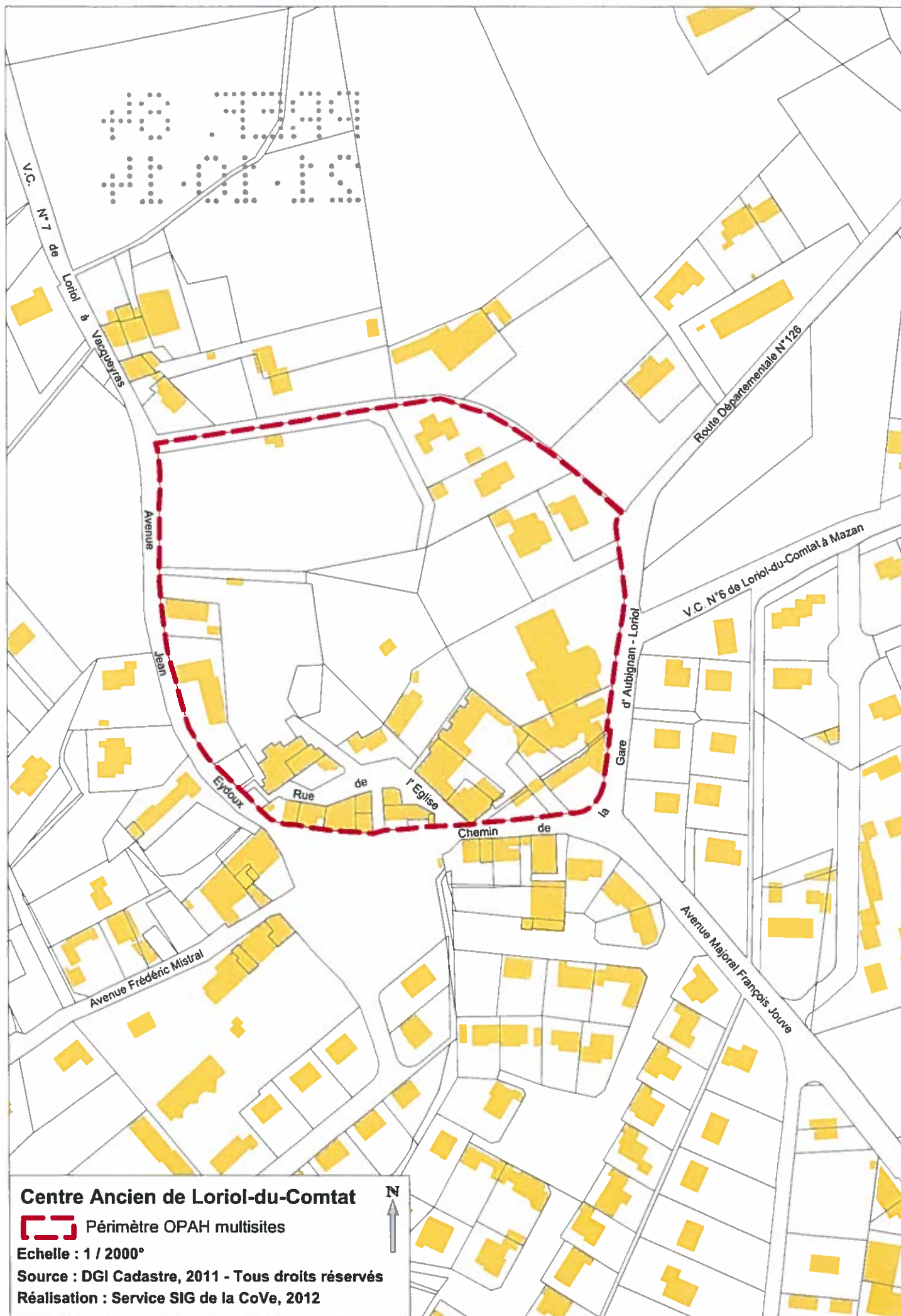




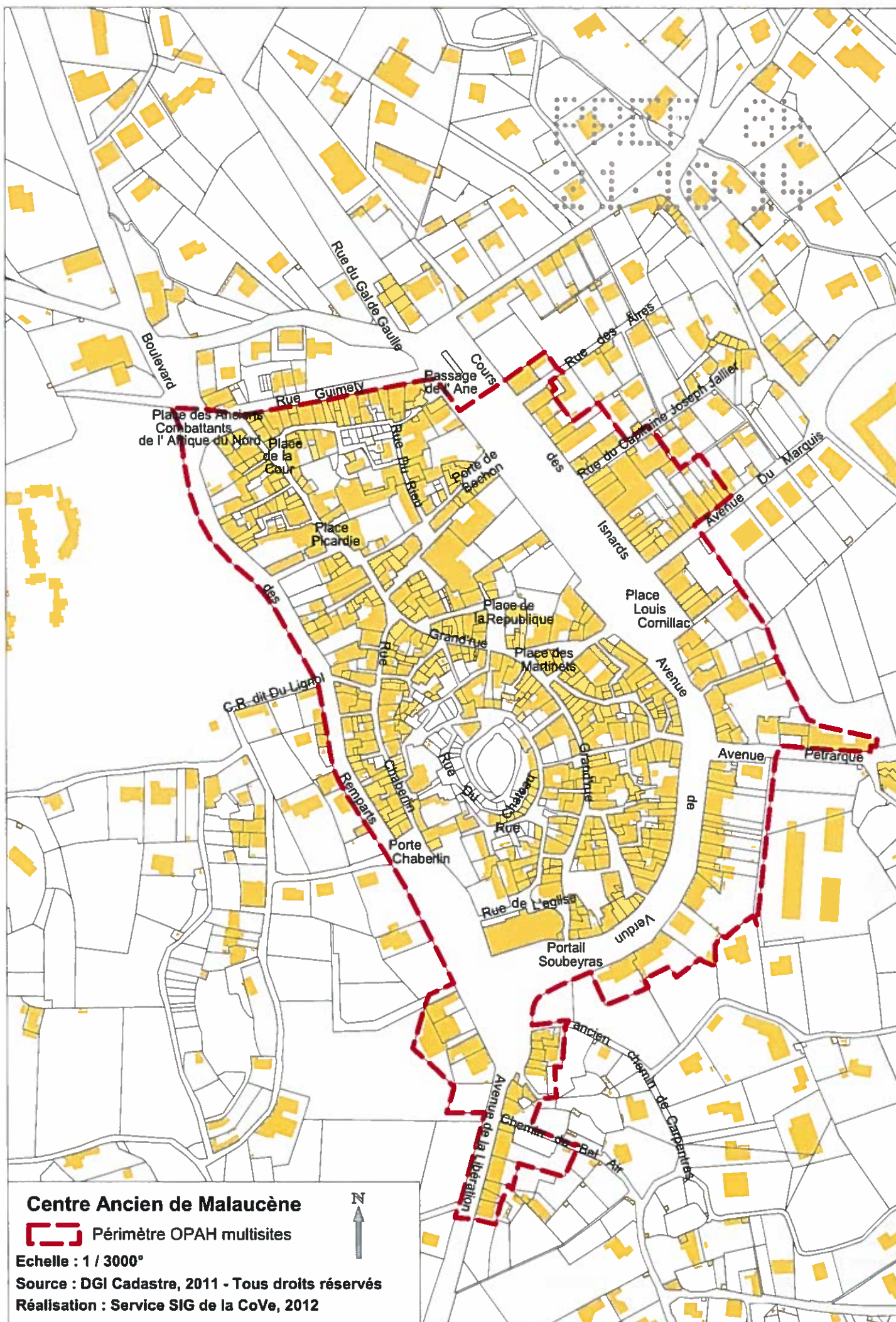




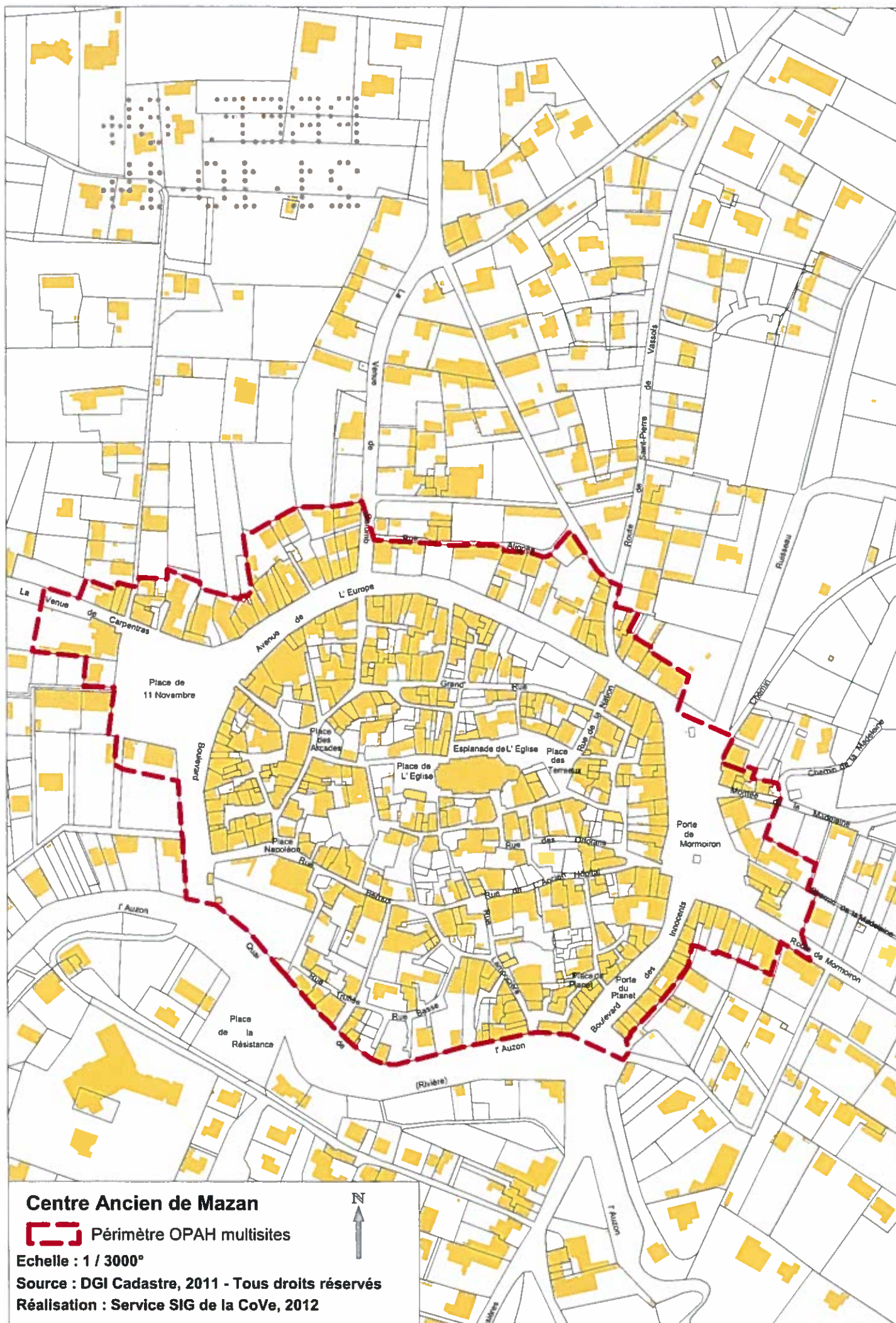




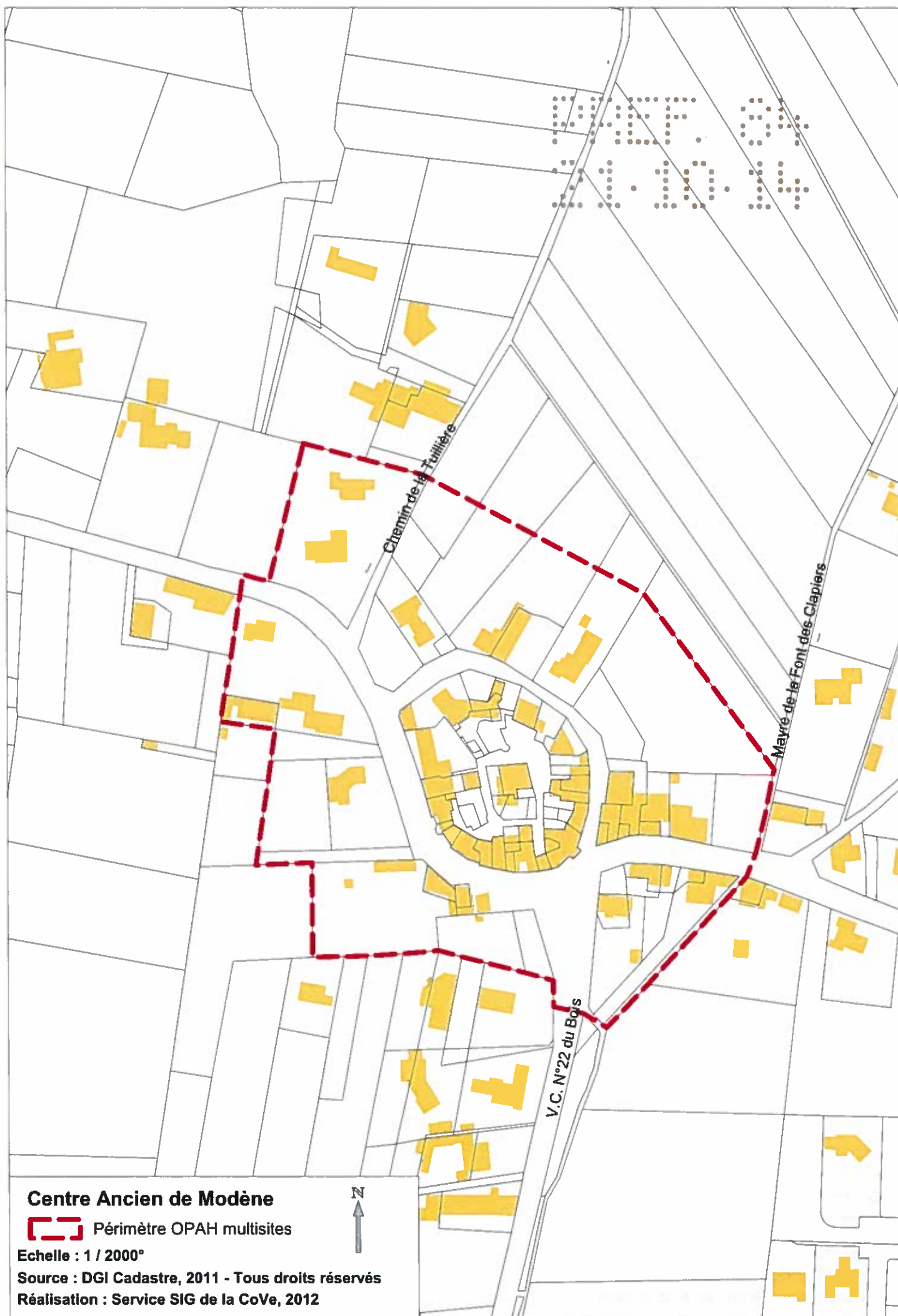










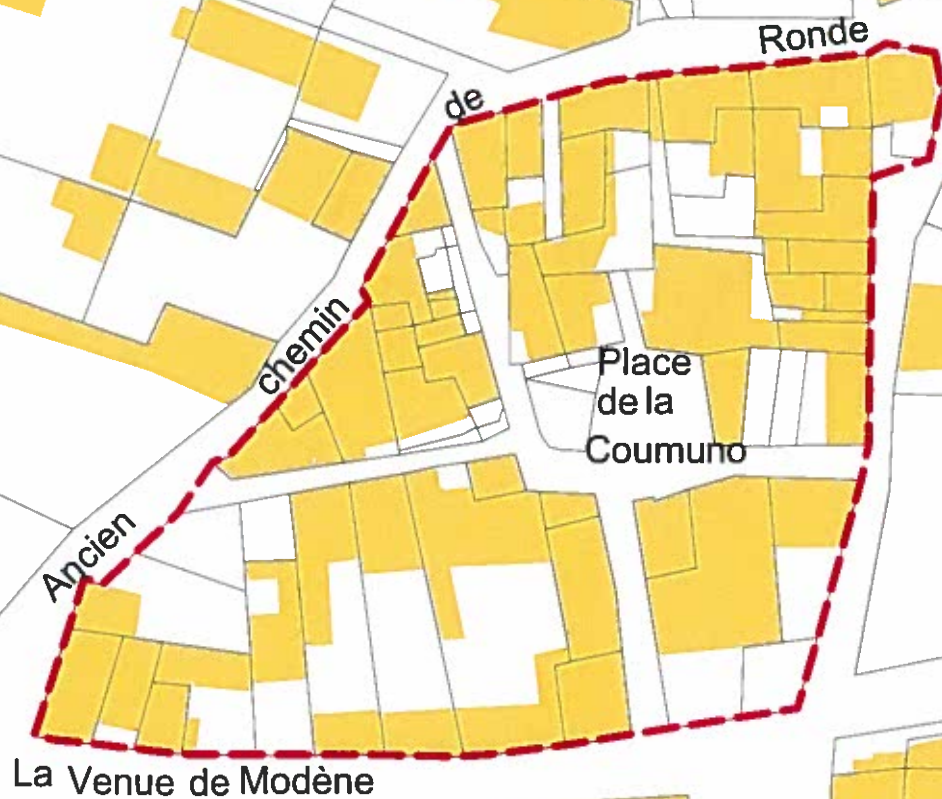








03 73 94  
41 01 12



### Centre Ancien de Saint-Pierre-de-Vassols

 Périmètre OPAH multisites

Echelle : 1 / 1000°

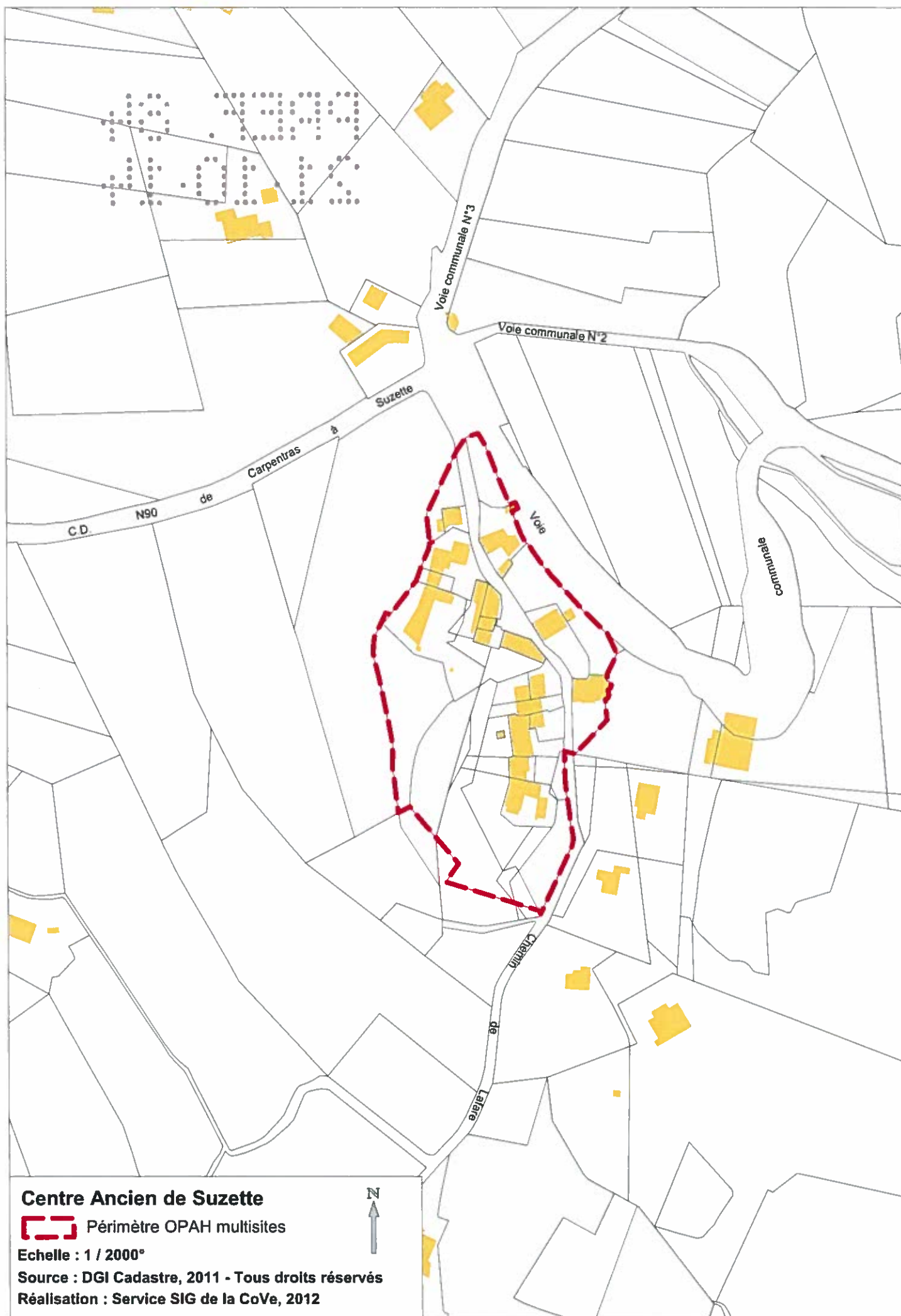
Source : DGI Cadastre, 2011 - Tous droits réservés

Réalisation : Service SIG de la CoVe, 2012

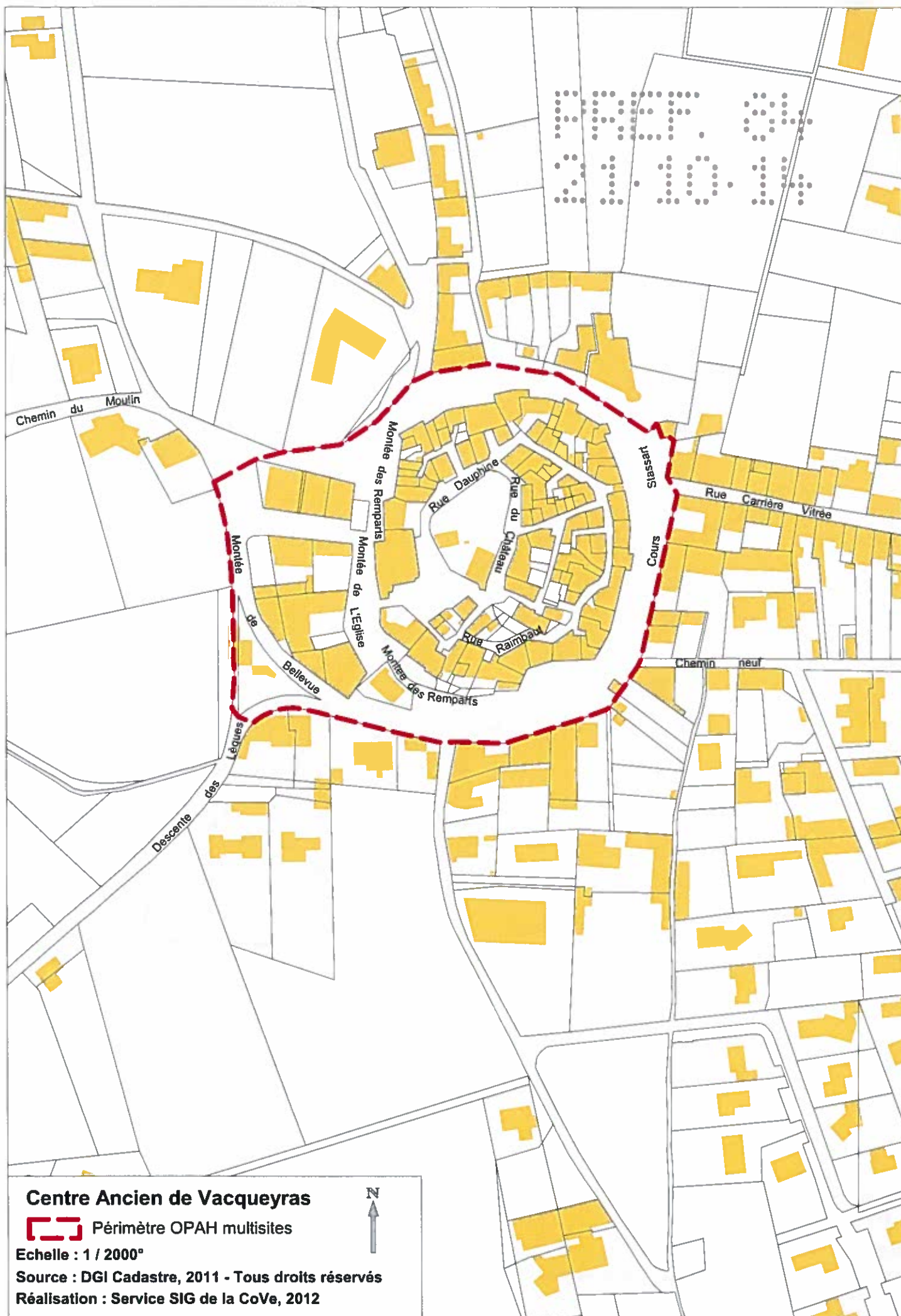












### Centre Ancien de Vacqueyras

 Périmètre OPAH multisites

Echelle : 1 / 2000°

Source : DGI Cadastre, 2011 - Tous droits réservés

Réalisation : Service SIG de la CoVe, 2012

