



ALPES DE HAUTE  
PROVENCE  
LE DÉPARTEMENT



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE  
L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)**

Du centre-ville d'Oraison  
2019-2024

CONVENTION n° .....

EN DATE DU .....

**La présente convention est établie :**

**Entre la Ville d'Oraison**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son maire M. Michel VITTENET, habilité par délibération du conseil municipal du .....

**L'État**, représenté par M. Olivier Jacob, préfet du département des Alpes de Haute Provence,

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

**La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, représentée par M. le Président de la Région, M. Renaud MUSELIER habilité par la délibération n° ..... du ....., ci-après dénommée la Région,

**Le Département des Alpes de Haute-Provence** représenté par son Président, Monsieur René MASSETTE, habilité par la Commission permanente du .....

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, signé le 13 mai 2011,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2014-2020 adopté par la communauté d'agglomération Durance Lubéron Verdon Agglomération, le 30 septembre 2014,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de ..... en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du .....

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du .....

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ..... au ..... à l'accueil de la Mairie d'Oraison et sur le site de la Ville, 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 .....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	7
1.1. Dénomination de l'opération .....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération .....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération .....	9
Article 3 – Volets d'action .....	10
3.1. Volet urbain.....	10
3.2. Volet foncier.....	11
3.3. Volet immobilier .....	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	15
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	17
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	19
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	21
3.8 Volet social .....	22
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	24
3.10. Volet économique et développement territorial.....	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	28
5.1. Financements de l'Anah .....	28
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	29
5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur .....	31
5.5 Financements du Conseil départemental des Alpes de Haute Provence .....	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation .....	34
Article 7 – Conduite de l'opération.....	34
7.1. Pilotage de l'opération .....	34
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	34
7.1.2. Instances de pilotage .....	34
7.2. Suivi-animation de l'opération : .....	36
7.2.1. Équipe de suivi-animation : .....	36
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	36
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	38
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	38
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	38
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	40
Chapitre VI – Communication .....	41
Article 8 - Communication .....	41
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	42
Article 9 - Durée de la convention .....	42
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	42
Article 11 – Transmission de la convention .....	42
Annexes .....	43

Annexe 1. Périmètre de l'opération .....	43
Annexe 2. ....	44
Annexe 4. Liste des adresses prioritaires en copropriétés (copropriétés potentiellement dégradées ou fragiles)...	46

## Préambule

Au cœur de la Région Provence-Alpes Côte d'Azur, entre Alpes et littoral, la commune d'Oraison compte environ 5.850 habitants (*source Insee 2015*) et constitue la deuxième commune la plus peuplée de la communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA) après la ville-centre de Manosque.

La commune s'inscrit plus globalement au sein d'un territoire attractif : sur le plan de l'habitat, cela se traduit notamment par le déplacement du marché de l'habitat vers les nouveaux programmes périphériques et par un délaissement des logements en centre ancien, au profit d'un habitat mieux adapté aux modes de vie contemporains.

Conséquence directe, les centres anciens perdent leur attractivité et connaissent des situations de dégradation de plus en plus importante ainsi que des problématiques de vacance. Cette problématique est clairement identifiée dans le Programme Local de l'Habitat 2014-2020 comme un chantier prioritaire : plusieurs actions du PLH portent en effet plus particulièrement sur les centres anciens, avec pour but de valoriser le parc existant, en encourageant les propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine.

Dans ce contexte, la communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération a engagé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur les centres anciens de 4 communes de son territoire : Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon.

Le diagnostic pré-opérationnel a permis d'identifier un certain nombre de dysfonctionnements qui touchent plus particulièrement le centre-ancien d'Oraison (environ 1 450 logements, source Filocom 2015) et pénalise fortement l'attractivité résidentielle du centre-ville. Ces constats sont résumés ci-après.

- *Sur le plan du parc de logements et de son occupation* : le centre ancien d'Oraison est marqué par la présence de ménages particulièrement précaires : près d'un quart des ménages (24%) vivent sous le seuil de pauvreté (contre 17% l'échelle de la communauté d'agglomération), essentiellement dans un parc locatif. Ce dernier constitue une typologie importante du centre ancien et regroupe 46% du parc de résidences principales (environ 510 ménages, *source Filocom 2015*). Le parc en propriété occupante reste toutefois assez développé et compte environ 475 ménages (soit 43% du parc de logements du centre ancien). A noter également que 45% des propriétaires occupants du centre-ancien sont éligibles aux aides de l'Anah, soit environ 215 ménages.
- *Sur le plan du marché immobilier* : le centre ancien se caractérise par un taux de vacance élevé (15% du parc soit environ 215 logements), légèrement supérieur à la moyenne observée sur l'agglomération (12%). La proportion de logements vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle) est potentiellement importante et toucherait environ 60 logements (4% du parc du centre ancien, taux similaire à celui observé sur le département et l'agglomération). Le marché locatif du centre ancien, fortement concurrencé par l'offre récente, reste toutefois élevé (en moyenne 8 à 9€/m<sup>2</sup>) et correspond aux moyennes départementales. Cette situation se conjugue à la présence d'un marché locatif social de fait au sein du parc locatif privé qui accueille majoritairement des ménages modestes (jeunes familles sans enfant et personnes âgées) parfois captives de leur logement.

En réponse à ces enjeux, il a été convenu de mettre en œuvre un plan d'action sur l'habitat par la mise en œuvre d'un dispositif d'OPAH-RU. Le lancement d'un tel dispositif est également une réponse aux actions du PLH 2014-2020, qui portent notamment sur :

- La mise en place d'un dispositif pour revitaliser les centres-anciens (action 12).
- L'engagement d'interventions spécifiques sur les centres anciens de Riez, Manosque et Oraison (action 13).

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

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

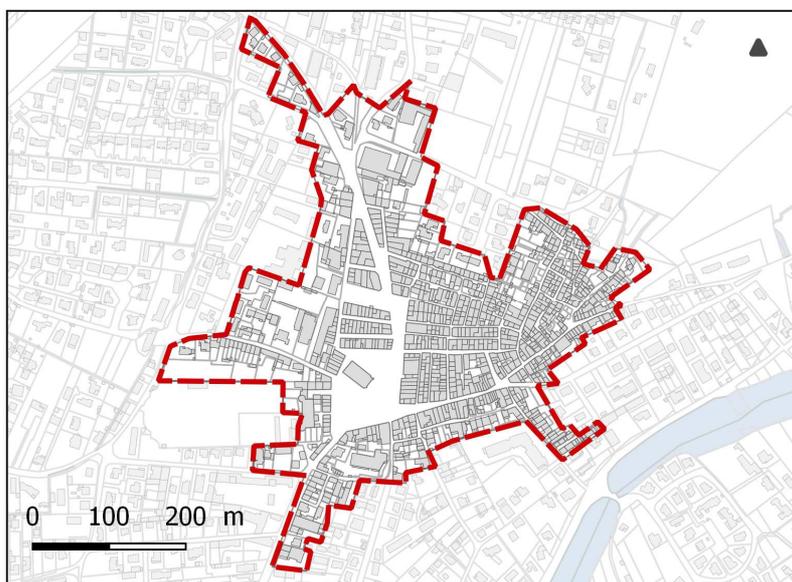
### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La commune d'Oraison, l'État, l'Anah et le Département des Alpes de Haute-Provence décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat à volet Renouvellement Urbain sur le centre-ancien d'Oraison, pour une durée de 5 ans.

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

L'OPAH-RU porte sur le périmètre du centre-ancien d'Oraison objet de l'étude pré-opérationnelle et identifié sur la carte ci-après.



L'ensemble des volets d'intervention de l'OPAH-RU s'appliquent à ce périmètre.

Les champs d'intervention de l'OPAH-RU sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé afin de traiter les situations résiduelles de dégradation importante, ainsi que la lutte contre les logements indécents.
- La réduction de la vacance, en particulier dans le parc de logements dégradés.
- L'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements. Les aides, qu'elles soient financières ou sous forme de conseil, s'appliquent aux propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, propriétaires occupants et copropriétaires.
- L'amélioration du parc via des aides à la réhabilitation des logements en matière d'habitabilité, de décence, de réduction des dépenses énergétiques et d'amélioration thermique, ainsi que d'adaptation du parc au vieillissement et au handicap.
- La production d'une offre locative répondant à la demande notamment avec des loyers accessibles aux habitants en place.
- L'amélioration voire le redressement des copropriétés fragiles et dégradées.
- L'accompagnement social des populations précaires du centre-ville.
- L'amélioration des linéaires de façades dégradées et des éléments de façades menaçants.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération**

Selon les éléments exposés dans le préambule de la convention, l'OPAH-RU est une réponse aux enjeux d'intervention déclinés ci-après :

### ***Des enjeux sociaux***

- ⇒ Produire une offre de logements diversifiés et adaptés à la demande.
- ⇒ Lutter contre les situations d'habitat indigne, d'habitat non décent.
- ⇒ Diminuer les dépenses de logements en améliorant la performance énergétique des logements.
- ⇒ Adapter les logements et offrir des niveaux de loyer supportables pour les ménages.
- ⇒ Favoriser l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie.
- ⇒ Favoriser l'accès au droit et à l'information (droit et devoir).
- ⇒ Coupler l'accompagnement au relogement par un accompagnement social.

### ***Des enjeux de lutte contre l'habitat indigne***

- ⇒ Traiter les situations d'habitat indigne.
- ⇒ Créer ou générer une offre de logements pour les relogements.
- ⇒ Remettre en état les parties communes menaçant la santé ou la sécurité des occupants.

### ***Des enjeux immobiliers liés à l'attractivité du centre-ville***

- ⇒ Favoriser le développement de typologies plus attractives et plus grandes.
- ⇒ Favoriser des réhabilitations durables et de qualité en parties privatives et en parties communes.
- ⇒ Soutenir l'accession à la propriété dans le centre-ville, capter une clientèle de ménages familiaux.
- ⇒ Remettre sur le marché les logements vacants.
- ⇒ Favoriser la structuration et le bon fonctionnement des copropriétés.

### ***Des enjeux patrimoniaux***

- ⇒ Requalifier les linéaires de façades et favoriser la réalisation de travaux d'intérêt architecturaux.
- ⇒ Entretenir et mettre en valeur le patrimoine.
- ⇒ Respecter les typologies, les matériaux et les modes constructifs.

### ***Des enjeux économiques***

- ⇒ Effet levier généré par la mise en place de l'OPAH-RU (montant de travaux générés par les travaux de réhabilitation).
- ⇒ Encadrement des pratiques, diversification et renforcement de l'offre.

### ***Des enjeux urbains et fonciers***

- ⇒ Intervenir sur les immeubles déqualifiés et déqualifiants.
- ⇒ Eradiquer les immeubles ne pouvant structurellement pas offrir des conditions d'habitat correctes.
- ⇒ Améliorer le fonctionnement des espaces publics.
- ⇒ Favoriser l'amélioration des immeubles en cœur d'îlot ou en impasse.

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

**Les objectifs qualitatifs visés sont à la fois d'ordre économique, social, sanitaire,** environnemental et architectural et s'inscrivent aussi bien dans le court que dans le long terme.

Quels que soient les localisations, les tailles ou les statuts d'occupation des logements, l'opération a pour but d'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales, à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires afin que les logements qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils mettent en location offrent toutes les conditions voulues, de confort, de sécurité, d'hygiène et d'économies de charges.

Cette ambition affirmée repose sur une stratégie opérationnelle organisée autour des axes suivants :

- Requalifier les poches d'habitat très dégradé, éradiquer les situations d'indignité par le biais si besoin d'une intervention foncière et au travers de programme de réhabilitation conséquent.
- Améliorer, réhabiliter et valoriser le parc de logements existants : il s'agit simultanément de lutter contre le mal-logement et de garantir des réhabilitations durables grâce à des dispositifs financiers solvabilisateur.
- Maintenir la mixité sociale et générationnelle en favorisant le maintien sur place des populations tout en favorisant l'installation de nouvelles populations, dans une optique de diversification du parc et des conditions d'occupation.
- La mise en œuvre d'une gestion saine et durable du parc immobilier de copropriétés, en particulier, préalable nécessaire à l'engagement de travaux en parties communes, pour lesquels des aides spécifiques seront mises en place pour les copropriétés fragiles et dégradées. Cet objectif nécessite de mobiliser l'ensemble des moyens d'intervention : une action préventive pour faciliter l'organisation des copropriétés et le vote des travaux, une action curative pour redresser et réhabiliter les copropriétés dégradées et fragiles.
- Valoriser la qualité patrimoniale du centre-ville, du patrimoine remarquable au petit patrimoine, par la mise en œuvre d'une opération de ravalement de façades. De manière générale, il s'agira de promouvoir une démarche de travaux respectueuse du patrimoine et de son identité afin de donner à voir « le cœur de ville ».

Mener à bien un tel projet nécessite :

- De prendre en compte la multiplicité des échelles d'intervention, du logement à l'immeuble voire à l'îlot, afin d'assurer un traitement cohérent et visible sur le plan urbain, social et patrimonial.
- De mobiliser en complément des outils incitatifs, des procédures coercitives afin d'enclencher la restauration d'immeubles « bloqués » et de lutter contre les dérives pratiquées aujourd'hui par des propriétaires peu scrupuleux (marchands de sommeil).
- De mener des actions spécifiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté : formation des copropriétaires et syndicats bénévoles, mise en place de protocoles de redressement de la gestion.
- De cibler et de prioriser le volet urbain et foncier sur les points durs identifiés pour concentrer les moyens humains et financiers et créer ainsi un effet levier d'une dynamique de requalification.
- D'être en position d'observation sur les composantes du centre-ville ainsi que de vigilance et de veille afin de prévenir des processus de dégradation et de mesurer l'impact de la politique engagée. La veille foncière via le suivi des DIA sur les périmètres RU sera mise en place à cet effet.

## Article 3 – Volets d'action

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Un certain nombre de projets vont être engagés, ou l'ont déjà été, dans le centre-ancien parmi lesquels :

- **La requalification des espaces publics** et notamment de la traversée du centre-ville (RD4 – Avenue Abdon Martin) et de ses abords. Les places des Frères Jaumary (Hôtel de ville), Docteur Itard, Clément Plane, Colonel Frume sont concernées ainsi que les places du Kiosque, Allées Arthur Guoin et le carrefour du Monument aux Morts. Les problématiques du stationnement et du traitement paysager devront également être traitées ainsi que la place donnée aux piétons.  
Afin de mener à bien le projet de requalification des espaces publics, une consultation de maîtrise d'œuvre vient de se terminer dans l'optique d'élaborer l'avant-projet et de préparer les travaux qui se dérouleront en deux tranches. Les travaux sont prévus pour 2021. Cette mission se basera sur l'étude préalable de l'atelier Randupson urbaniste qui avait fixé les dispositions fonctionnelles, architecturales et paysagères du projet, en concertation avec les élus, commerçants et habitants.
- **L'aménagement de stationnements** de longue durée en bordure immédiate du centre-ville. Dans la partie centrale, les cheminements piétons sont ainsi facilités tout en laissant du stationnement de proximité afin de favoriser l'activité commerciale.
- **La requalification d'îlots bâtis** avec notamment un projet de démolition/reconstruction de l'immeuble Vesseron à proximité de la place du Docteur ITARD. Le projet, en cours d'étude par le bailleur social HHP prévoit environ 11 logements locatifs sociaux et un commerce en rez-de-chaussée.

Ces projets seront réalisés à court et moyen terme. L'OPAH-RU menée conjointement à ces opérations constitue le volet d'actions en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat privé.

#### Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre d'îlots stratégiques étudiés
- Nombre d'opérations engagées et effets (accessibilité, valorisation, redynamisation...)
- Nombre et nature des projets et aménagements urbains réalisés

## 3.2. Volet foncier

Durant la première phase de l'OPAH-RU, les dispositifs suivants seront étudiés pour une mise en œuvre durant la seconde phase.

- Intervention publique (RHI-THIRORI...) pour la création de logements sociaux ou libres en centre ancien.

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Au regard de la paupérisation du centre ancien, de la vacance importante et de la présence d'îlots dégradés et d'un patrimoine cependant riche à préserver, des actions portées sur le volet habitat et social conjointement au cadre de vie seront incontournables. Pour répondre à cet enjeu, il est nécessaire de mener des opérations phares de requalification des bâtis les plus dégradés ou des îlots d'habitat en mobilisant tous les outils disponibles. Des opérations en maîtrise d'ouvrage publique pourront ainsi être étudiées portant sur des logements privés et contribuant d'une part à l'éradication du parc de logements insalubres ou indécents, et d'autre part au désenclavement et à l'assainissement de cœurs d'îlots.

L'intervention publique issue de la loi ELAN (décrets à venir) nécessite une MOA publique qui se traduit de la manière suivante :

Organismes HLM, EPF, SEM :

- Par l'acquisition foncière et la création de logements sociaux en libre.
- Dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) pour la création de logements locatifs à loyers maîtrisés.
- Défiscalisation Denormandie.
- Ventes d'immeuble à rénover (VIR) qui permettront de faire de l'accession sociale à coût maîtrisé en centre ancien.

Un certain nombre d'immeubles dégradés ont été identifiés sur le centre-ancien : afin d'accompagner et de favoriser la dynamique de requalification, il s'agira en priorité de traiter ces immeubles en mobilisant dans un premier temps les leviers incitatifs du dispositif. **En cas d'échec du volet incitatif, un volet coercitif, urbain et foncier devra être étudié et affiné afin d'engager des opérations sur les immeubles et îlots stratégiques sur le plan urbain :** recours possibles aux opérations de restauration immobilière (ORI), mobilisation éventuelle d'outils de maîtrise foncière, etc. (cf. *infra* – volet foncier).

La stratégie opérationnelle sera envisagée en deux temps :

- **Dans un premier temps (année 1 et 2)**, les immeubles repérés comme dégradés et très dégradés (*liste annexée à la présente convention*) seront étudiés dès le début de l'opération : l'équipe opérationnelle devra mettre en œuvre un suivi-animation renforcé auprès des propriétaires et occupants de ces immeubles et mobiliser tous les leviers incitatifs du dispositif afin d'engager une réhabilitation durable des biens par les propriétaires. L'opérateur réalisera simultanément sur ces immeubles des études et diagnostics complémentaires afin d'orienter la collectivité dans le calibrage du volet foncier
- **Dans un second temps (années 3 à 5)**, en cas d'échec de la voie incitative et selon les conclusions des études complémentaires engagées, l'opérateur orientera la collectivité dans la mise en œuvre d'une action foncière et la définition d'un ou plusieurs programmes d'intervention en maîtrise d'ouvrage public (programmation et chiffrage du coût des travaux, coût d'acquisition des biens, programmation, estimation des relogements à prévoir, chiffrage du déficit d'opération, choix du mode opératoire, étude de faisabilité RHI-THIRORI, etc.).

L'opérateur aura ainsi pour rôle de conseiller la collectivité maître d'ouvrage dans le choix des stratégies opérationnelles et foncières à engager. Ce phasage permettra en outre de faciliter l'émergence de projets urbains dans le centre ancien et de cibler ces derniers sur les immeubles dégradés les plus complexes à traiter.

La dégradation du bâti trouvant notamment son origine dans des situations foncières complexes (imbrications, indivisions, copropriétés inorganisées, etc.), plusieurs actions seront par ailleurs menées en la matière (cf. « Mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière »).

▷ *Veille foncière*

La politique foncière menée dans le cadre de l'opération s'appuiera sur une mission de veille foncière et des acquisitions publiques portant sur les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains.

Ce travail permettra ainsi de contrôler les mutations foncières, d'engager le recyclage immobilier du bâti en mobilisant le droit de préemption et de mettre en place un observatoire de l'habitat à l'échelle des secteurs à enjeux.

A cette fin, une visite des biens concernés par des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur le périmètre pourra être engagée par l'opérateur afin de vérifier l'état du logement, d'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables et de lui rappeler les règles en matière d'urbanisme. Pour information, la mise en vente d'un bien doit être accompagnée de la réalisation de plusieurs diagnostics relatifs à l'état du bien concerné : état des risques naturels et miniers, état parasitaire, diagnostic de performance énergétique, diagnostic gaz, métrages, etc. La visite de l'opérateur ne viendra en aucun cas substituer à la responsabilité du propriétaire de réaliser ces différents diagnostics lors de la mise en vente de son bien.

L'exercice par la collectivité de son droit de préemption urbain permettra également l'acquisition de biens dégradés sur lesquels aucune sortie opérationnelle privée ne pourra être envisagée

▷ *Actualisation de la liste d'immeubles dégradés*

Le repérage exhaustif réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle a permis de cibler avec précision les immeubles dégradés ainsi que les copropriétés présentant des fragilités. La veille foncière devra permettre d'actualiser cette liste tout en la complétant au gré des visites qui seront effectuées.

▷ *Mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière (ORI)*

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Si les procédures d'insalubrité ou de péril permettent de mettre fin à des conditions d'habitat indigne ou mettant en jeu la sécurité des occupants, il n'en demeure pas moins qu'elles ne permettent pas d'assurer la réhabilitation complète et pérenne des immeubles très dégradés, notamment compte tenu de la situation de certains propriétaires (propriétaires bailleurs marchands de sommeil, copropriétés en difficulté du fait de la mixité de statuts avec décisions de travaux totalement bloquées...).

Le recours à des opérations de restauration immobilière est de fait préconisé.

L'équipe opérationnelle devra, dès le lancement de l'opération, œuvrer en faveur de leur amélioration par une action poussée à l'encontre des propriétaires. Au fur et à mesure des démarches entreprises, et en fonction des éléments d'analyse actualisés recueillis, l'opérateur pourra alors évaluer la pertinence de la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière ou d'opérations de recyclage en maîtrise d'ouvrage publique. Le cas échéant, l'OPAH-RU pourra ainsi s'articuler avec des Opérations de Restauration Immobilière (ORI). Ces procédures permettront de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés. Les Opérations de Restauration Immobilière permettront ainsi de notifier des programmes de travaux obligatoires aux propriétaires concernés. Elles constituent des actions volontaristes menées par la Ville (ou son opérateur) afin de traiter les îlots connaissant des problèmes structurels lourds ne pouvant être traités globalement par les autres dispositifs tels que les procédures d'insalubrité ou de péril.

Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de ces dispositifs.

### **3.2.2 Objectifs**

Dans le cadre de la veille foncière, le nombre de visites a été estimé à 10 sur la durée de l'OPAH-RU.

## **3.3. Volet immobilier**

### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat, l'OPAH-RU aura notamment pour objectifs de :

- Proposer une offre locative adaptée aux besoins des populations locales (loyers conventionnés social et intermédiaire).
- Remettre sur le marché des logements vacants.
- Contraindre les propriétaires récalcitrants à réaliser les travaux, par la mise en œuvre de procédures en matière de sécurité et de salubrité, voire la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) comme précisé ci-avant.
- Mobiliser et développer l'intermédiation locative dans le parc privé conventionné afin de constituer une solution complémentaire au logement locatif social.

### **Le développement d'une offre locative de qualité à loyer maîtrisé**

L'incitation des propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers via le conventionnement des logements reste une priorité afin de développer une offre répondant aux besoins des ménages modestes, très présents sur le centre-ancien. Pour ce faire, l'opérateur devra multiplier les contacts auprès des propriétaires bailleurs, en commençant par ceux disposant du plus gros patrimoine, et mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides ou avantages fiscaux.

Compte tenu des priorités de la Ville, ce volet portera sur la création d'une offre locative conventionnée à loyer social. Il s'agira également au travers de cette OPAH-RU de favoriser l'application de la convention signée entre l'Anah et Action Logement. L'opération permettra d'informer les propriétaires bailleurs de l'existence du partenariat, en les incitant à réserver leur logement à un salarié d'une entreprise cotisante auprès d'Action Logement. Les produits proposés par Action Logement, aussi bien en direction des propriétaires bailleurs que des locataires seront mis en avant.

### **La remise sur le marché des logements vacants**

La lutte contre la vacance constitue un objectif fort de l'OPAH-RU. L'équipe opérationnelle devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation des propriétaires, en lien avec la commune. Les propriétaires de résidences repérées comme vacantes seront ainsi contactés par l'opérateur afin de les sensibiliser au dispositif incitatif proposé. Déterminer les causes de la vacance sera le préalable nécessaire à toute action d'accompagnement, puisque l'existence d'un blocage juridique (succession, indivision), de problèmes de manque de financement ou de méconnaissance des actions à entreprendre (recours à un maître d'œuvre par exemple) n'appelle pas les mêmes capacités d'interventions de l'opérateur (accompagnement juridique, administratif, technique).

L'intervention pourra aller du simple mailing à l'attention des propriétaires de logements vacants, jusqu'à l'accompagnement de la commune pour l'acquisition foncière de biens apparemment abandonnés ou la mise en œuvre de procédures coercitives à l'attention des propriétaires malveillants.

### **Mobiliser et développer l'intermédiation locative dans le parc privé conventionné afin de constituer une solution complémentaire au logement locatif social**

L'intermédiation locative (Solibail, Louez solidaire et sans risque, ...) est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Il s'agira donc de mettre en avant et d'expliquer cette possibilité afin de faciliter le conventionnement des logements.

Les logements intermédiaires doivent permettre de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles aux logements sociaux mais dont les revenus ne sont pas assez élevés pour accéder aux logements du marché libre. Il s'agit notamment des salariés des classes moyennes et des jeunes actifs.

Ainsi, différents outils peuvent permettre cette mixité sociale :

- Aide aux travaux Anah.
- Dispositifs de défiscalisation (Cosse, De Robien, Denormandie).

#### **3.3.2 Objectifs**

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de l'offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :

**- 2 logements en intermédiation locative et 3 logements en intermédiaire :**

**En matière de lutte contre la vacance, les objectifs sont fixés à 4 logements minimum.**

#### **Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :**

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements occupés réhabilités
- Nombre de logements locatifs conventionnés
- Nombre de procédures d'ORI engagées et d'immeubles réhabilités à l'issue de ces opérations

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu important de cette opération. L'étude pré-opérationnelle a confirmé l'existence de situations de mal-logement dans le périmètre du centre-ville.

Le travail de diagnostic a permis de recenser 17 immeubles avec des besoins en travaux importants voire lourds sur le centre-ville correspondant à environ 25 logements (estimation d'après les fichiers fonciers). Plus de la moitié d'entre eux présentent des situations de vacance (partiellement ou en totalité à l'échelle de l'immeuble).

Dans cette perspective, le repérage et la remontée des signalements par les autorités compétentes sont essentiels. Le traitement de l'habitat indigne fera l'objet d'un accompagnement par l'équipe de suivi-animation et les personnes publiques associées, en phase 1, avant, si nécessaire, une intervention contraignante en phase 2.

Un partenariat étroit sera établi avec les acteurs du PDLHI : échange d'informations sur les signalements émis par les occupants de logements présumés indignes, diagnostic systématique sur les adresses transmises par le PDLHI, retour de diagnostic auprès des différents acteurs (DDTM, CAF, ARS) pour le lancement des procédures adéquates le cas échéant, actions de médiation avec le propriétaire pour l'engagement des travaux et la mise en œuvre des procédures de relogement/hébergement temporaire ou définitif lui incombant dans le cadre de la réalisation de travaux.

La CAF sera également sollicitée et associée pour renforcer le repérage par le biais des réponses aux enquêtes qu'elle réalise auprès de ses allocataires.

L'action conduite en la matière doit se renforcer au travers de :

#### **Une actualisation du repérage de terrain par l'équipe en charge du suivi-animation, notamment lors des visites organisées dans le cadre :**

- De la veille foncière.
- Des contrôles de décence.
- Des diagnostics menés sur les copropriétés : une visite avec l'opérateur s'impose avant l'immatriculation de la copropriété, afin de rencontrer les copropriétaires, et avant le montage du dossier, afin d'impulser la volonté d'effectuer les travaux si besoin.
- D'une demande de subventions pour tous types de travaux.

#### **La mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne :**

- Insalubrité au sens de l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique.
- Locaux impropres par nature au sens de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique.
- Mesures d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique.
- Procédure de danger ponctuel imminent pour la santé publique en matière d'habitat au sens des articles L1311-4 et R1334-3 du Code de la Santé Publique.
- Procédure de mise en demeure au titre de la suroccupation des locaux d'habitation au sens de l'article L1331-23 du Code de la Santé Publique.
- Procédure de péril au sens de l'article L5111-1 et suivants du Code de Construction et de l'Habitation.
- Procédure de sécurité des parties communes d'immeubles d'habitation au sens de l'article L129-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Mise en demeure du maire au titre du respect du règlement sanitaire départemental.

La ville d'Oraison s'engage dans une politique active sur le parc privé qui passe en particulier par la lutte contre l'insalubrité et les situations de péril avec l'ensemble des partenaires de la lutte contre l'habitat indigne.

Une commission spécifique « habitat indigne » sera constituée pour traiter les situations identifiées : elle permettra notamment de rassembler l'ensemble des acteurs et partenaires concernés et de suivre l'avancement des dossiers (cf. article 7 de la convention – instances de pilotage). Elle associera la collectivité, l'équipe de suivi-animation, la DDT, la CAF, l'ARS, le CCAS, le CMS. Elle se réunira tous les quatre mois, et plus si nécessaire.

#### **Un renforcement de l'ingénierie technique, sociale et juridique pour accompagner la collectivité et les occupants dans la mise en œuvre et le bon déroulement des procédures :**

- Appui à la réalisation des diagnostics techniques et sociaux pour les logements signalés et orientation procédurale.
- Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures, définition d'une stratégie d'intervention et priorisation des immeubles cibles.
- Accompagnement de la collectivité, en cas de carence du propriétaire, dans la mise en œuvre de la procédure de relogement.
- Vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits (rapports de visites).
- Assistance technique et administrative de la collectivité pour la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire à l'issue du délai fixé dans l'arrêté pour la réalisation des travaux.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages, en lien avec les services de la collectivité concernés, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs.

#### **3.4.2 Objectifs**

Il s'agit d'aider directement les propriétaires s'engageant dans des travaux permettant d'éradiquer les situations d'habitat indigne sur le territoire : travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé et travaux de réhabilitation globale sur logement indigne ou très dégradé. Il s'agit également de soutenir les travaux de sécurité et de salubrité (petite LHI) ainsi que les travaux sur les logements locatifs moyennement dégradés (indice de dégradation Anah entre 0,35 et 0,55).

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **12 logements indignes, dégradés et très dégradés (indice de dégradation > 0,55)** dont :

- **7 logements occupés par leur propriétaire.**
- **5 logements de propriétaires bailleurs.**

#### **Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :**

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.).
- Nombre et type de procédures mises en œuvre.
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents.
- Nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU.
- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement.
- Nombre de consignations des allocations de logement par la CAF.

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Le fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah comptabilise 9 copropriétés potentiellement fragiles sur le centre-ancien (copropriétés en famille D). Dans le cadre de la campagne de repérage et des enquêtes réalisées, le diagnostic pré-opérationnel a permis de recenser 6 copropriétés avec des dégradations observées en parties communes et de potentiels désordres de fonctionnement : absence de gestion ou de syndic, gestion patrimoniale minimaliste, etc.

Les copropriétés en difficulté constituent le noyau dur des situations à traiter et nécessitent de ce fait une attention particulière dans le cadre du présent dispositif. Elles seront en effet conduites à concevoir et à décider des programmes de travaux en parties communes, en assemblées générales de copropriété, alors qu'elles disposent souvent d'une mauvaise gestion et subissent des conflits d'intérêts de la part des différents copropriétaires. Le redressement de la situation administrative, juridique et/ou financière des copropriétés est donc un préalable à toute mise en œuvre de travaux.

Ce volet copropriétés en difficulté a ainsi pour objet :

- D'engager des actions préventives d'accompagnement des petites copropriétés non organisées ou mal gérées afin de les aider à se structurer en vue du vote d'un programme de travaux à moyen terme. Il s'agit ainsi d'assurer, d'assainir et de conforter la structuration et l'amélioration du fonctionnement des copropriétés. Il s'agira notamment de vérifier si celles-ci sont bien immatriculées au registre des copropriétés et le cas échéant de les accompagner dans cette démarche.
- De requalifier les copropriétés dégradées en aidant financièrement les syndicats de copropriétés et les copropriétaires fragiles pour la remise en état des parties communes ; de les aider à retrouver une place dans un environnement urbain assaini de sorte qu'elles puissent à nouveau s'insérer dans le paysage de l'habitat.

Le prestataire du suivi-animation de l'opération aura pour objectif, au travers des repérages de terrain effectués, d'aider 2 copropriétés à s'organiser, voire se constituer (conseil, assistance juridique, règlement de copropriété, répartition des quotes-parts...).

L'Anah pourra apporter une aide suivant le diagnostic établi par l'équipe de suivi-animation sur les difficultés de la copropriété, l'état des logements, le profil des occupants.

L'OPAH-RU, sur le volet copropriété en difficulté, aura tout d'abord un rôle d'accompagnement préventif en s'appuyant sur les acteurs de l'habitat dont les partenariats associatifs, les notaires, les agences immobilières, les banques et sur l'implication de l'opérateur auprès des organes de gestion des copropriétés dans la réalisation des travaux et si besoin dans l'aide à leur structuration (mise en place de syndicats, aide à la constitution d'un Etat Descriptif de Division, avec honoraires de géomètre, notaire etc.) car il s'agit d'un facteur qui accroît la dégradation du bâti en bloquant la réalisation de travaux sur les parties communes.

Le volet copropriété en difficulté du dispositif s'appuiera également sur la mise en place d'une aide aux syndicats des copropriétaires pour la réalisation des travaux en parties communes des copropriétés fragiles ou dégradées. À ce titre, la Ville d'Oraison apportera une aide spécifique aux syndicats de **25% du montant HT des travaux en partie commune plafonnée à 500 € par logement.**

Lors de l'étude pré-opérationnelle, une liste de copropriétés repérées potentiellement dégradées ou fragiles a été constituée et est annexée à la présente convention. **Dans un premier temps**, des diagnostics multicritères devront être réalisés sur cette liste ouverte et porteront notamment sur l'occupation sociale des immeubles, l'état de dégradation du bâti, les travaux indispensables à sa conservation, les difficultés de gestion et de fonctionnement de l'ensemble immobilier, la capacité des copropriétaires à financer le reste à charge, etc.

De manière complémentaire, les copropriétés identifiées en cours d'opération comme étant potentiellement dégradées ou fragiles pourront être ajoutées à la liste jointe en annexe sur proposition de la collectivité maître d'ouvrage.

À l'issue du diagnostic l'opérateur proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété allant de l'accompagnement des instances à la structuration de la copropriété au montage de dossier de financement de travaux sur les parties communes.

Le montage du dossier de travaux devra être inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Constitutive.

L'opérateur conditionnera l'OPAH copropriété au montage d'un dossier de travaux.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra également à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser, le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives visant à obliger par voie d'arrêté municipal les copropriétés à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment (mise en sécurité des équipements communs), avec possibilité de substitution en cas de non-exécution.

Phase 1 : les situations rencontrées seront traitées (en particulier par la voie de la négociation) pour des questions de responsabilité. Les questions offensives ne seront menées qu'en phase 2.

### 3.5.2. Objectifs

- Traitement des parties communes de **1 copropriété dégradée** regroupant environ 15 logements
- Traitement des parties communes de **1 copropriété fragile** regroupant environ 15 logements (cf. Volet énergie)

#### **Indicateurs de résultats pour le volet copropriété en difficulté :**

- Nombre d'aides aux syndicats financés
- Nombre de diagnostics réalisés
- Nombre de copropriétés accompagnées
- Montant des travaux réalisés.

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

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.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Les propriétaires occupants comme bailleurs ainsi que les copropriétés fragiles sont concernés par ce dispositif.

L'exploitation des données statistiques lors du diagnostic pré-opérationnel auprès des ménages du centre-ville révèle que 45% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah (soit environ 215 ménages sur le centre-ancien).

D'après les données de l'enquête sociale réalisée auprès des ménages, l'inconfort thermique constitue une des principales insatisfactions liées au logement, pour les locataires comme pour les propriétaires. Au total ce sont ainsi près de 40% des occupants interrogés qui estiment que leur logement nécessite des travaux de rénovation énergétique. Les causes de cette mauvaise isolation thermique sont souvent couplées à des installations de chauffage vétustes ou défectueuses. Une telle configuration peut en outre représenter un danger tout en étant source d'humidité (lorsqu'elle est associée à une menuiserie isolante sans ventilation du logement).

Cette conjugaison « enveloppe peu ou mal isolée / système de chauffage peu performant » engendre souvent des coûts de chauffage prohibitifs pour les ménages modestes, en valeur absolue, sauf s'ils sont condamnés à être très peu chauffés dans des conditions plus ou moins dangereuses (type d'équipement et types de combustibles) pour un confort final relatif.

La question de l'amélioration thermique se retrouve au cœur de l'OPAH-RU à la fois comme soutien efficace et durable de la lutte contre la précarité énergétique des ménages les plus vulnérables socialement, et comme vecteur de modernisation et d'attractivité du parc de logement. Les contraintes architecturales imposées sur le cœur historique rendent difficiles la mise en œuvre de travaux d'amélioration thermiques ambitieux (difficulté pour recourir à l'isolation thermique par l'extérieur et aux énergies renouvelables, etc.).

Au regard de ces éléments, la ville d'Oraison s'engage à mobiliser des moyens humains et financiers et à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires du contrat local d'engagement, pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les ménages les plus modestes habitant sur le centre-ville à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement pour les propriétaires occupants ou 35% pour les propriétaires bailleurs et les copropriétés fragiles, et par conséquent le bénéfice de l'aide de l'Anah.
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés du centre-ville et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.
- Mettre à disposition des ménages un parc privé présentant toutes les qualités thermiques exigées par les nouvelles normes.

Sur le centre-ville d'Oraison, le repérage émanera principalement :

- De la chargée de l'accueil social du CCAS.
- Du service urbanisme de la Ville.
- Des signalements effectués auprès des services de la ville.
- De l'ADIL.
- De l'agence locale de l'énergie.
- Et de l'équipe opérationnelle.

Pour chacune des situations signalées, l'équipe en charge du suivi-animation assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement.
- L'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés.
- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux, projetées et après travaux.
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique.
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales, etc.).
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités.
- Le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (« éco-gestes ») et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur les cas les plus fragiles).

La Ville d'Oraison interviendra en complément de l'Anah pour les propriétaires occupants Modestes et Très Modestes ainsi que pour les propriétaires bailleurs en cas de conventionnement social.

Rappel : à compter du 1er janvier 2019, les travaux devront être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).

### **Volet copropriétés fragiles dans le cadre du programme Habiter Mieux :**

Les copropriétés définies comme fragiles devront à minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- Être immatriculées au registre d'immatriculation. Il importe de développer la rénovation thermique des copropriétés afin de prévenir leur dégradation en s'appuyant sur le registre d'immatriculation pour leur repérage.
- Avoir une classification énergétique, du ou des bâtiments, comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique.
- Un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25 % du budget pour les autres copropriétés.
- Un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35 %. Les travaux d'amélioration de performances énergétiques porteront sur les parties communes et équipements communs à l'immeuble.
- Présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance.

De la même manière que le volet copropriété en difficulté, le volet copropriété fragile aura tout d'abord un rôle d'accompagnement préventif en s'appuyant sur les acteurs de l'habitat dont les partenariats associatifs, les notaires, les agences immobilières, les banques et sur l'implication de l'opérateur auprès des organes de gestion des copropriétés (information et sensibilisation des propriétaires aux règles de fonctionnement de la copropriété, accompagnement à la réalisation des travaux).

Le volet copropriété fragile du dispositif s'appuiera également sur la mise en place d'une aide aux syndicats des copropriétaires pour la réalisation des travaux en parties communes des copropriétés fragiles. À ce titre la Ville d'Oraison apportera une aide spécifique aux syndicats de **20% du montant HT des travaux en partie commune plafonnée à 500 € par logement.**

### 3.6.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les **projets d'amélioration thermique de 35 logements** répartis de la manière suivante :

- **30 logements occupés par leur propriétaire.**
- **5 logements de propriétaires bailleurs.**

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

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit 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.

La collectivité et ses partenaires participeront au repérage des personnes ayant des besoins de travaux liés à l'autonomie dans les logements. L'équipe de suivi-animation, sur la base des visites et diagnostics réalisés par un professionnel proposera des scénarios de travaux et des montages financiers adaptés aux situations.

Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement feront l'objet d'un accompagnement spécifique. Les partenariats avec les services concernés (Conseil Départemental, CLIC, CCAS...) et les caisses de retraite seront mobilisés en tant que de besoin.

**La Ville d'Oraison apportera une aide pour les propriétaires occupants Très modestes à hauteur de 20% du montant de travaux HT suivant le niveau de ressource, plafonnée à 500 € HT.**

### 3.7.2 Objectifs

Pour la durée de l'opération, les aides aux travaux d'adaptation octroyées par l'OPAH-RU viseront à financer le maintien à domicile de **20 propriétaires occupants.**

#### **Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :**

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
- Montant des aides accordées

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Le périmètre du centre-ville concentre une population très modeste dans le parc privé : près d'1/4 de ses habitants ont des revenus en dessous du seuil de pauvreté national contre 17% pour le territoire de DLVA (*source FILOCOM 2015 – MEDDE d'après DGFIP*). Une des cibles prioritaires de l'OPAH-RU étant le traitement de l'habitat indigne cumulé généralement avec une situation de précarité énergétique, la question de l'occupant est centrale dans les projets de travaux.

#### Un accompagnement adapté

L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU consistera à accompagner les ménages dans leurs démarches en matière de logement. Concrètement cet accompagnement se traduira par :

- L'établissement d'un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) avec une évaluation des besoins et des difficultés des ménages afin de permettre des conditions d'habitat salubre et digne.
- L'orientation éventuelle vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, CCAS, Conseil Départemental, CAF...).
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement des loyers et charges.
- La médiation avec le propriétaire.
- Un appui au relogement dans le cadre des procédures habitat indigne, en lien avec les acteurs locaux du logement social notamment accompagné. Dans le cas d'un relogement dans un logement accompagné, le diagnostic social établi pour le ménage par l'équipe d'animation, ainsi que toute information utile à une prise en charge adaptée, seront transmis à l'opérateur chargé de l'accompagnement social du ménage.

Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes les démarches engagées par l'équipe d'animation seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

#### Le relogement des ménages

##### ▷ *Relogement provisoire*

Afin de répondre aux besoins en relogements provisoires, en cas de défaillance des propriétaires, l'opérateur estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel, et recherchera des solutions possibles (hôtels, foyers...). L'équipe vérifiera la mise en place de l'hébergement et accompagnera les familles lors de toutes les étapes.

En vue du relogement provisoire et temporaire des ménages, pourra être envisagé la mobilisation :

- Des associations gestionnaires de logements temporaires sur le territoire avec lesquels il convient de passer un protocole d'accord en lien avec leurs partenaires institutionnels (DDCS, Conseil Général...).
- Des agences immobilières et des résidences hôtelières de tourisme pour capter les logements saisonniers (à mobiliser hors saison).
- Des hôtels meublés de qualité.
- Des gestionnaires de résidences étudiantes (à mobiliser en dehors des périodes scolaires).
- Du logement social communal.
- Etc.

### ▷ Relogement définitif

Certaines actions menées dans le cadre de l'OPAH ou complémentaires à celle-ci impliquent la recherche de solutions de relogements définitifs pour les occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Il pourra s'agir notamment des opérations faisant l'objet d'expropriation ou d'acquisition amiable par la collectivité. Il pourra en être de même dans certains cas pour mener à bien les programmes de restauration immobilière, en particulier lorsque des restructurations de logements s'imposeront, à condition d'obtenir la garantie que les travaux seront réalisés. Enfin, s'agissant des relogements liés à des interdictions définitives d'habiter, les propriétaires seront sollicités pour assurer leurs obligations légales.

En vue du relogement définitif des ménages, mobilisation :

- Des différents contingents (Préfecture, Commune, Conseil Général, Action Logement) par la mise en place d'un protocole de partenariat.
- Des bailleurs sociaux et les collecteurs du 1% logement intervenant sur la Ville.
- Des agences immobilières.
- Des propriétaires de logements vacants.
- Des propriétaires bailleurs ayant réhabilité leur logement via l'OPAH.
- Des logements préemptés.
- Des associations d'Insertion par le logement (sous-location, bail glissant...).
- Des associations qui interviennent sur le logement des personnes handicapées.
- Des gestionnaires de résidences seniors en lien avec le CCAS.
- De la Commission de Médiation DALO et la DDCS.
- Du Conseil Général dans le cadre du FSL.
- De la CAF.
- Etc.

L'identification et le suivi des relogements à effectuer devront s'effectuer en concertation avec les partenaires concernés, dans le cadre de la commission spécifique habitat indigne (cf. article 7 – instances de pilotage).

### 3.8.2 Objectifs

Au titre de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation accompagnera les familles nécessitant un relogement.

Si nécessaire, un accompagnement social et sanitaire renforcé sera mis en place.

#### **Indicateurs de résultats pour le volet social :**

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)

## 3.9. Volet patrimonial et environnemental

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Ce volet sera particulièrement important.

L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en coordination avec les instructeurs du service urbanisme.

Il s'agira ainsi de veiller à ce que les réhabilitations de biens envisagées au travers de l'OPAH soient des réhabilitations de qualité, en harmonie avec les prescriptions architecturales. Elles devront respecter les prescriptions du Parc Naturel Régional du Luberon si la convention en cours de réflexion entre ce dernier et la commune d'Oraison venait à être signée.

Les aides prévues par l'Anah dans le cadre des dispositifs d'OPAH ne prévoient pas d'aides pour les ravalements des façades, sauf s'il existe des problèmes structurels dans les maisons ou immeubles concernés. La Ville d'Oraison engagera dès le lancement de l'OPAH-RU une opération façades en accompagnement des autres volets du dispositif. Les travaux de façades s'entendent au « sens large » et incluront : les modénatures, les menuiseries extérieures, les volets bois persiennes, les balcons avec garde-corps ferronnés, les descentes d'eaux pluviales et gouttière. Les conditions de réalisation devront se conformer aux dispositions particulières applicables à la zone considérée du règlement du Plan Local d'Urbanisme, et aux prescriptions édictées par l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction de déclaration préalable ou du permis de construire.

Concernant le financement des travaux, la collectivité interviendra en soutien des propriétaires occupants sans conditions de ressources et bailleurs d'immeubles situés dans le périmètre opérationnel. Le soutien aux travaux de ravalement et d'intérêt architecturaux est conditionné à la décence des logements et nécessitera une visite de contrôle par l'opérateur pour chacun des logements.

**La commune financera les travaux de ravalement à hauteur de 50 % du montant HT de travaux dans la limite de 3.000 € de subvention par bâtiment.**

### 3.9.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, il est prévu un objectif de **35 bâtiments bénéficiant d'une rénovation de façade.**

#### **Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :**

- Nombre de bâtiments ravalés

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

##### Les commerces

La Ville d'Oraison pourra être amenée à développer la mobilisation des différents outils envisageables afin de consolider ou pérenniser le tissu commercial de proximité dans sa diversité.

##### Les artisans

Par ailleurs l'OPAH-RU accompagnera la revitalisation économique du centre-ville avec un soutien fort à l'artisanat local. L'ensemble des aides financières accordées permettront de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien, ces nouveaux marchés représentant d'importantes retombées pour les entreprises locales. Ces marchés de travaux auront des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment. A ce titre, l'OPAH-RU permettra de favoriser les actions de sensibilisation et d'information des artisans et entreprises directement intéressées par la réalisation de travaux de réhabilitation en bâti ancien, et favoriser par la même leur implication (réunions de présentation du dispositif OPAH-RU, réunions de sensibilisation aux économies d'énergie...).

##### **Indicateurs de résultats pour le volet économique :**

- Incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **97 logements minimum** (sans double compte, hors volet ravalement de façade) répartis comme suit :

▪ <b>Veille foncière</b>	- <b>10 visites</b>
▪ <b>Conventionnement, intermédiation</b>	- <b>3 logements PB conventionnés en loyers sociaux intermédiaires et 2 avec intermédiation locative</b>
▪ <b>Sortie de vacance</b>	- <b>4 logements</b>
▪ <b>Habitat indigne ou très dégradé</b>	- <b>12 logements</b> dont 7 PO et 5 PB
▪ <b>Accompagnement et réhabilitation en parties communes de copropriétés en difficulté</b>	- <b>1 copropriété dégradée</b> regroupant 15 logements environ - <b>1 copropriété fragile</b> regroupant 15 logements environ
▪ <b>Volet précarité énergétique</b>	- <b>30 PO + 5 PB</b> soit 35 logements
▪ <b>Volet autonomie</b>	- <b>20 PO</b>
▪ <b>Accompagnement social et sanitaire (renforcé si nécessaire)</b>	- Tout ménage nécessitant un accompagnement
▪ <b>Façades</b>	- <b>35 immeubles</b> faisant l'objet de travaux de ravalement de façades

### 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à **97 logements minimum**, répartis comme suit :

- 57 logements occupés par leur propriétaire.
- 5 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
- 1 copropriété rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne (regroupant environ 15 logements).
- 1 copropriété fragile éligible au dispositif Habiter Mieux Copropriétés (regroupant environ 15 logements).

## Calendrier

La phase 1 (années 1 et 2) prévoira de mettre en place le volet précarité énergétique, le volet accompagnement social, le volet copropriétés (accompagnement, repérage...). Le volet immobilier sera traité en première phase essentiellement de manière incitative. Elle permettra également de conduire les études complémentaires du volet foncier. Enfin, les situations d'habitat indigne rencontrées feront l'objet d'un accompagnement des propriétaires avant un traitement coercitif, si nécessaire, en phase 2.

La phase 2 (années 3 à 5) prévoira le volet foncier opérationnel, ainsi que la mise en place du volet LHI dans son entièreté, notamment avec les recensements à l'aide des questionnaires CAF... Les actions coercitives du volet immobilier pourront également être mises en place, suite à l'accompagnement qui aura lieu en phase 1.

Les interventions publiques opérationnelles seront préparées en phase 1 pour une réalisation en phase 2.

<b>Objectifs de réalisation de la convention</b>							
	2019 (septembre à décembre)	2020	2021	2022	2023	"2024 (Janvier à septembre)"	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>57</b>
Dont logements indignes ou très dégradés	0	1	1	2	2	1	7
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	3	6	8	8	3	30
Dont aide pour l'autonomie de la personne	1	3	4	5	5	2	20
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
Dont logements indignes ou très dégradés	0	1	1	1	1	1	5
Dont travaux lutte contre la précarité énergétique	0	1	1	1	1	1	5
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>30</b>
Dont copropriétés dégradées	0	0	0	0	5	10	15
Dont copropriétés fragiles	0	0	0	5	5	5	15
<b>Total des logements Habiter Mieux</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>77</b>
Dont PO	2	4	7	10	10	4	37
Dont PB	0	2	2	2	2	2	10
Dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	0	5	10	15	30

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

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 209 530 €**, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
<b>AE prévisionnels HT</b>	<b>65 762 €</b>	<b>139 462 €</b>	<b>179 942 €</b>	<b>205 752 €</b>	<b>292 752 €</b>	<b>271 162 €</b>	<b>1 209 530 €</b>
Dont aides aux travaux	19 300 €	81 350 €	114 650 €	175 200 €	201 200 €	182 800 €	785 500 €
Dont primes habiter mieux	3 400 €	10 200 €	15 400 €	27 900 €	37 900 €	37 900 €	132 700 €
Dont aides à l'ingénierie (estimation)	43 062 €	47 912 €	49 892 €	52 152 €	52 152 €	46 162 €	291 330 €
Dont part fixe	41 642 €	41 642 €	41 642 €	41 642 €	41 642 €	41 642 €	249 850 €
Dont part variable (840€/logt travaux lourds)	0 €	2 240 €	2 240 €	3 080 €	3 080 €	2 240 €	12 880 €
Dont part variable (560€/logt amélioration performance énergétique)	1 120 €	1 680 €	3 360 €	4 480 €	4 480 €	1 680 €	16 800 €
Dont part variable (300€/logt * autonomie * petite LHI * moyennement dégradés PB)	300 €	900 €	1 200 €	1 500 €	1 500 €	600 €	6 000 €
Dont prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé 1450 €/ménage	0 €	1 450 €	1 450 €	1 450 €	1 450 €	0 €	5 800 €

**Financement de l'ingénierie de suivi-animation Anah – part fixe (délibération n° 2017-35 et 42 du 29 novembre 2017) :**

OPAH-RU : **50% taux maximum** pour un plafond annuel de dépenses subventionnables de **250 000 € HT**.

### 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

#### 5.3.1. Règles d'application

La Ville d'Oraison assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et finance une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation. Elle intervient en complément ou non de l'Anah sur le financement des travaux. Les modalités de soutien et de calcul des subventions aux travaux sont précisées ci-après.

#### Aides à destination des propriétaires bailleurs :

	Conditions d'éligibilité	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Plafond de subvention
<b>PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)</b>				
Travaux lourds - Habitat indigne/Très dégradé ID > 0,55	LCS/LCTS	5	35%	5000 €

#### Aides à destination des propriétaires occupants :

	Conditions d'éligibilité	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Plafond de subvention
<b>PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)</b>				
Travaux lourds : Habitat Indigne-Très Dégradé	PO très modestes	5	30%	5 000 €
	PO modestes	2	30%	5 000 €
Autonomie de la personne	PO très modestes	15	20%	500 €
	PO modestes	5	Non subventionnés	
Travaux "économie d'énergie" (gain supérieur à 25%)	PO très modestes	20	25%	1 500 €
	PO modestes	10	20%	1 000 €

#### Aides à destination des syndicats des copropriétés dégradées et fragiles :

Pour les copropriétés dont la dégradation des parties communes est avérée ou en cas d'habitat indigne (conformément aux dispositions prises par l'Anah en son CA du 13 juin 2012 – délibération n°2012-1<sup>e</sup>-4°), la Ville d'Oraison financera, en complément de l'Anah et à hauteur de **25% du montant HT des travaux subventionnables** les travaux en parties communes pour les copropriétés dégradées. Cette subvention est plafonnée à **500 € par logement**.

Pour les copropriétés fragiles (conformément à l'instruction relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » du 18 janvier 2017), la Ville d'Oraison financera, en complément de l'Anah et à hauteur de **20% du montant HT des travaux subventionnables** les travaux en parties communes pour les copropriétés fragiles éligibles au programme Habiter Mieux Copropriété. Cette subvention est plafonnée à **500 € par logement**.

Dans les deux cas, la copropriété devra faire l'objet d'un diagnostic préalable complet (organisation foncière, gestion et fonctionnement, état du bâti, occupation, environnement urbain) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement.

### Aides au ravalement de façade

L'Anah, dans le cadre des dispositifs d'OPAH, ne prévoit pas d'aides pour les ravalements des façades, sauf s'il existe des problèmes structurels dans les maisons ou immeubles concernés.

La Ville d'Oraison engagera dès le lancement de l'OPAH-RU une opération façade en accompagnement des projets urbains et des autres volets du dispositif. Pourront être subventionnés tous les travaux contribuant à la réhabilitation des façades des immeubles et comprenant obligatoirement un ravalement. Les conditions de réalisation devront se conformer aux dispositions particulières applicables à la zone considérée du règlement du Plan Local d'Urbanisme et aux prescriptions édictées par le service urbanisme lors de l'instruction de déclaration préalable. Elles devront également respecter les prescriptions du Parc Naturel Régional du Luberon si la convention en cours de réflexion entre ce dernier et la commune d'Oraison venait à être signée.

La Ville d'Oraison apportera une aide au ravalement de façade à hauteur de **50% du coût HT de ravalement**. Cette subvention est **plafonnée à 3 000 € par immeuble**.

Le soutien de la Ville aux travaux de ravalement et d'intérêt architecturaux est conditionné à la décence des logements et nécessitera une visite de contrôle par l'opérateur pour chacun des logements.

### **5.3.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **477 350 €**, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
<b>AE prévisionnels HT</b>	<b>56 135 €</b>	<b>69 285 €</b>	<b>80 805 €</b>	<b>95 045 €</b>	<b>97 545 €</b>	<b>78 535 €</b>	<b>477 350 €</b>
<b>Dont aides aux travaux</b>	<b>9 000 €</b>	<b>27 000 €</b>	<b>40 500 €</b>	<b>57 000 €</b>	<b>59 500 €</b>	<b>34 500 €</b>	<b>227 500 €</b>
Dont aides individuelles aux propriétaires	3 000 €	15 000 €	19 500 €	27 500 €	27 500 €	15 000 €	<b>107 500 €</b>
Dont aides aux syndicats de copropriétaires (Volet copropriétés)	0 €	0 €	0 €	2 500 €	5 000 €	7 500 €	<b>15 000 €</b>
Dont aides complémentaires	6 000 €	12 000 €	21 000 €	27 000 €	27 000 €	12 000 €	<b>105 000 €</b>
<b>Dont ingénierie (estimation)</b>	<b>47 135 €</b>	<b>42 285 €</b>	<b>40 305 €</b>	<b>38 045 €</b>	<b>38 045 €</b>	<b>44 035 €</b>	<b>249 850 €</b>

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

### 5.4.1 Règles d'application

Conformément au cadre d'intervention en matière d'habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la Ville d'Oraison. A ce titre, la Ville d'Oraison s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par la convention pluriannuelle d'objectifs et de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement par la Ville d'Oraison de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région. Les aides de la Région permettront de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans le centre-ancien. L'aide régionale portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Sont éligibles aux aides régionales :

- Les propriétaires occupants très modestes.
- Les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers sociaux et très sociaux.
- Les copropriétés dégradées et en difficulté, pour lesquelles la Région intervient en proportion du nombre de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes.
- Les propriétaires primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro accession.

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

L'aide régionale s'élève à hauteur de **50% de la part de la collectivité** et est conditionnée à un **gain minimum de 50% d'économie d'énergie**<sup>1</sup>. Cette subvention peut être majorée par deux primes :

- Prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant de plus de 12 mois et indigne ou très dégradé : 5% du montant des travaux HT
- Prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € HT et 40 000€ HT.

▷ *Aides aux propriétaires occupants très modestes*

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie. Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

---

<sup>1</sup> En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

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

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : **10% du montant HT des travaux** éligibles retenus à ce titre par l'Anah et **représentant au minimum 8.000 €**. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

▷ *Aides aux copropriétés dégradées*

Pour des travaux lourds en copropriété de centre-ancien, l'aide conditionnée à un **gain énergétique global de 38%** peut être attribué aux syndicats de copropriétaires si le syndic est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais reste propositionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupant très modestes.

#### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la **Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur** à l'opération est de **48 500 €**, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
<b>AE prévisionnels HT (aides aux travaux)</b>	<b>1 550 €</b>	<b>8 150 €</b>	<b>9 700 €</b>	<b>11 250 €</b>	<b>11 250 €</b>	<b>6 600 €</b>	<b>48 500 €</b>
Dont aides aux propriétaires occupants très modestes (gain >38%)	750 €	3 250 €	4 000 €	4 750 €	4 750 €	2 500 €	20 000 €
Dont aides au propriétaire bailleur (gain >50%)	0 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	12 500 €
Dont aides aux travaux d'adaptation	800 €	2 400 €	3 200 €	4 000 €	4 000 €	1 600 €	16 000 €

## 5.5 Financements du Conseil départemental des Alpes de Haute Provence

### 5.5.1 Règles d'application

Dans le cadre du contrat territorial entre le Département des Alpes de Haute Provence et le territoire de Durance Luberon Verdon Agglomération, cette opération pourrait être financée selon les critères de la politique habitat :

- ▷ *Equipe d'animation et de suivi de l'OPAH-RU au taux maximum de 20%, plafonnés à 6 098 € par an sur une durée maximale de 5 ans.*

A titre informatif, le Conseil départemental des Alpes de Haute Provence fera état, par ailleurs, de l'ensemble des dispositifs de sa politique publique qui pourront être mobilisés au travers de l'OPAH-RU :

- ▷ *Aides à l'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie et/ou handicapées*
- ▷ Aides à la création de logements locatifs sociaux du parc public.

### 5.5.2 Montants prévisionnels du Conseil départemental des Alpes de Haute Provence

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil départemental des Alpes de Haute Provence à l'opération est de 30 490 €, pour 5 années calendaires réparties sur les années civiles 2020 à 2024, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
AE prévisionnels Aides aux équipes d'animation et de suivi	0 €	6 098 €	6 098 €	6 098 €	6 098 €	6 098 €	30 490 €

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

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

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

La Ville d'Oraison assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elles s'assure également de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### **7.1.2. Instances de pilotage**

Le pilotage stratégique / Comité de pilotage :

Les enjeux et la complexité des actions à engager pour conduire l'OPAH-RU, nécessitent une conduite de projet calibrée et structurée. L'articulation et la mise en cohérence de ces différentes missions sont assurées par un comité de pilotage annuel.

Le comité de pilotage est constitué des financeurs et des partenaires de l'opération :

- Le Président de la Région ou son représentant.
- Le Maire de la Ville d'Oraison - ou son représentant.
- L'élu à l'urbanisme, aux travaux, à l'environnement et à l'agriculture.
- Le délégué local de l'Anah ou son représentant.
- Action logement.
- L'EPF PACA.
- Le Directeur adjoint à la prospective territoriale et au développement économique.
- La responsable du service Habitat / Urbanisme.

Et tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération.

Ce comité de pilotage, réuni à minima une fois par trimestre, sera chargé :

- D'apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le bon déroulement et l'état d'avancement des opérations, l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d'y remédier.
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

### Le pilotage opérationnel / Comité technique :

Le comité technique est constitué des techniciens associés à l'opération :

- Un représentant du délégué local de l'Anah.
- Un représentant d'Action logement.
- Un représentant d'EPF PACA.
- Le responsable du service Urbanisme/habitat.

Et de tout autre partenaire ou service pouvant apporter ses compétences à l'opération.

Ce comité technique se réunit à minima trois fois par an.

Il est placé sous la responsabilité du responsable du service urbanisme/habitat d'Oraison. Ce dernier a vocation à être l'interlocuteur référent pour les partenaires extérieurs. En interne, il coordonne les différentes interventions :

- Veille foncière.
- Lutte contre l'habitat indigne.
- Amélioration de l'habitat privé.
- Campagne de ravalement.

Il dispose en permanence d'une vision globale de l'état d'avancement de l'opération. Il est en charge du suivi administratif et financier de l'opération et des comités techniques de l'OPAH-RU. Ces comités réunis tous les semestres sont chargés :

- D'examiner la synthèse du tableau de bord.
- D'étudier les propositions d'actions soumises par le prestataire dans le cadre de l'OPAH-RU et d'adapter les actions d'animation si nécessaire.
- De préparer les comités de pilotage annuels.

### Les groupes ou commissions de suivi spécifiques :

Pilotés par le chef de projet de l'OPAH-RU, des groupes de travail thématiques (habitat, urbain, suivi-financier, etc.) se réuniront selon des fréquences à déterminer (trimestrielle, mensuelle...). D'autres groupes pourront être constitués sur les thèmes suivants : urbanisme et opération d'aménagement, veille foncière, etc.

Ces groupes seront constitués des techniciens des institutions publiques, et notamment des financeurs, structures publiques ou associatives compétentes en ces matières (EPF, ARS, CCAS, CAF, SDAP, ADIL, etc.).

## 7.2. Suivi-animation de l'opération :

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation :

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire sélectionné conformément au Code des marchés publics. L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU.
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme.
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec les services de la commune.
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité).
- Connaissance des spécificités de la copropriété.
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

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

Le futur opérateur n'a nullement vocation à se substituer aux compétences de la maîtrise d'ouvrage. Les missions détaillées ci-après ont pour objectif d'accompagner la collectivité maîtrise d'ouvrage.

#### Les missions d'animation de la réhabilitation du parc privé :

- ▷ Informations, communication et actions d'animation :
  - Mise en œuvre d'un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires et tous les syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU.
  - Information et accueil du public lors de permanences.
  - Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, etc.).
  - Participation aux actions de repérage.
  - Coordination des acteurs.

- ▷ Diagnostics, conseils et accompagnement des porteurs de projet :

La mission consistera à la mise en œuvre d'un ensemble cohérent des prestations de services offerts gratuitement aux propriétaires, syndicats des copropriétaires, ainsi qu'aux locataires en particulier :

- Visite des immeubles et logements et réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation énergétique, autonomie, etc.) et sociaux.

- Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique, etc.) et élaboration d'une stratégie de redressement.
- Réalisation de pré-études de réhabilitation qui intégreront : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales.
- Assistance auprès des propriétaires et syndicats des copropriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande subvention, etc.).
- Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, accompagnement des instances de gestion, etc.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant.
- Suivi des chantiers et visites de conformité avant versement des subventions.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies par la réglementation en vigueur relative au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) (décret 2015-1911 du 30 décembre 2015).

Les missions spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne :

▷ Les missions en appui à la maîtrise d'ouvrage :

- Participation et présentation des signalements, du suivi des situations,
- Réalisation des rapports techniques et évaluation sociale des occupants pour les logements signalés avec propositions d'orientation procédurale.
- En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et recherche de solutions en lien avec les services et partenaires concernés.
- Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant.

▷ Accompagnement des occupants et propriétaires

- Médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires.
- En cas d'accord, assistance et conseil renforcé au montage des dossiers de demande de financement,
- Accompagnement au relogement temporaire ou définitif des occupants en lien avec les services compétents.
- Accompagnement obligatoire du demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne, en application de la délibération du CA de l'Anah n° 2017-35 du 29-11-2017.

Les missions spécifiques liées à la veille foncière :

- Dès réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) sur un immeuble dégradé, une copropriété dégradée, réalisation d'une visite et rédaction d'un compte-rendu.

### Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU :

- Création et enrichissement d'une base de données à l'immeuble en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU.
- Production des comptes rendus et bilans d'avancement annuels, ainsi qu'un rapport final de l'opération.

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier :

#### Les services instructeurs de l'Anah

Des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.

#### Les autres organismes financeurs

Chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : caisses de retraites, Sacicap/Procivis, Fondation Abbé Pierre, CAF, Fondation du Patrimoine, CDC, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU.

#### Les services sociaux et acteurs de terrain

Parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents : Conseil départemental, CCAS, ADIL, Services municipaux (urbanisme), ARS, CAF, etc.

#### Les services de la ville : urbanisme et foncier, CCAS...

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

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

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

#### Indicateurs de fonctionnement du dispositif :

- Nombre de contacts.
- Nombre de logements visités, diagnostiqués.
- Ratio de transformation des contacts en réalisations.
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage...

### Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, etc.).
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non.
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages. - Nombre de procédures insalubrité et péril engagées.
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre des THIRORI et/ou RHI.

### Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention.
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

### Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements.
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

### Effets en termes aménagement et d'amélioration du cadre de vie

- Cartographie des aménagements urbains.

### Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>.
- Volume des travaux (engagés / réalisés).
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées.
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaire généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU.

### Effets démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés.
- Typologie des ménages arrivants sur le périmètre opérationnel.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces 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 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 opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Les bilans annuels établis sous la responsabilité du maître d'ouvrage devront 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, états récapitulatifs des contacts pris avec les propriétaires immobiliers (fréquentation de la permanence, nombre de visites effectuées).
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage, bilan qualitatif et quantitatif des opérations de réhabilitation engagées (propriétaires bailleurs / propriétaires occupants) précisant la typologie des logements, la nature des travaux engagés, le niveau des performances énergétique (visé et atteint), l'analyse des difficultés rencontrées.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin d'opération. 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 (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et 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**

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment. L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 11 – Transmission de la convention**

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

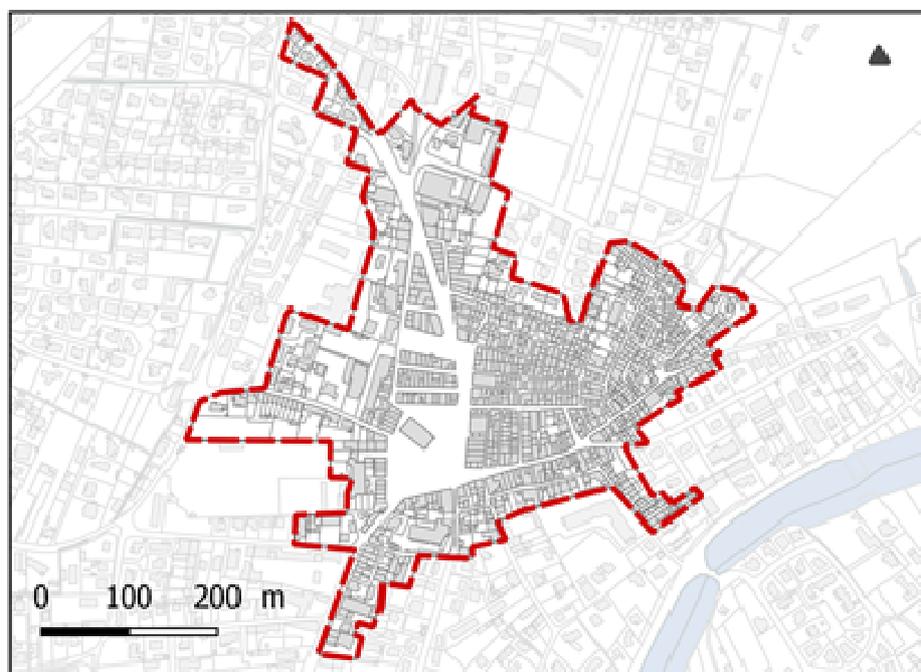
Pour le Département des Alpes de Haute-Provence

Pour La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Autres partenaires

## Annexes

### Annexe 1. Périmètre de l'opération



## Annexe 2.

Allée Arthur Gouin	Rue Charles Bouffier
Allée Léon Masse	Rue Charles Dol
Allée Romain Selsis	Rue Clovis Poilroux
Avenue Abdon Martin	Rue du 19 Mars 1962
Avenue Charles Richaud	Rue Élie Julien
Avenue Charles Richebois	Rue Élie-Louis Julien
Avenue Flourens Aillaud	Rue Ernest Disdier
Avenue Francis Richard	Rue Eugène Revest
Avenue François Aymes	Rue Eugène Ventre
Avenue Léonard Etienne	Rue Felicien Aillaud
Boulevard des Frères Jaumary	Rue Francis Drouhard
Chemin des Escaranches	Rue Gabriel Arnoux
Chemin des Mèlannes	Rue Gabriel Durand
Impasse Damien Comte	Rue Gaston Saye
Impasse Dei Caminaire	Rue Henri Arnoux
Impasse des Cigales	Rue Hervé André
Impasse Général Eydoux	Rue Joseph Aillaud
Impasse Marcel Jean	Rue Joseph Latil
Passage Juliette Laurens	Rue Jules Bourdin
Place Abel Roger	Rue Jules Doleon
Place Auguste Siaud	Rue Julien Merle
Place Clément Plane	Rue Justin Aubert
Place des Frères Gaubert	Rue Justin Balley
Place du Docteur Itard	Rue Léon Agnel
Place du Kiosque	Rue Louis Étienne
Place du Lieutenant Colonel Gustave Frume	Rue Marcelin Delaye
Place Louis Pasteur	Rue Marius Brun
Résidence Le Grand Jardin	Rue Marius Reynier
Rue Aimé Chabaud	Rue Marius Saye
Rue Aimé Gastinel	Rue Paul Blanc
Rue Aimé Richaud	Rue Paul Ferraud
Rue Alexandre Gai Miniet	Rue Paul Fournel
Rue Alphonse Rolland	Rue Paul Jaubert
Rue Auguste Amic	Rue Paul Jean
Rue Auguste Brun	Rue Roger Roman
Rue Auguste Grégoire	Rue Rose Banon
Rue Auguste Roux	Square Louis Pasteur
Rue Augustin Gilly	

Comment traiter une demande hors périmètre mais limitrophe ? Pourra-t-elle quand même intégrer le dispositif ?

### Annexe 3. Liste des adresses prioritaires - immeubles dégradées et très dégradées identifiées

*Cette liste n'est pas exhaustive et doit être complétée par l'opérateur tout au long du dispositif.*

*La réalisation des études et expertises complémentaires nécessaires au calibrage du volet foncier pourra porter en priorité sur ces immeubles.*

<b>CADASTRE</b>	<b>ADRESSE (si connue)</b>
G0089	3 ALL ROMAIN SELSIS
G0309	7 BD DES FRERES JAUMARY
G0320	1 RUE JUSTIN BALLEY
G0413	9 RUE JULES BOURDIN
G0415	5 RUE JULES BOURDIN
G0449	23 RUE CHARLES DOL
G0466	32 RUE CHARLES DOL
G0490	5 PL DOCTEUR ITARD
G0522	20 RUE EUGENE REVEST
G0569	15 PL DOCTEUR ITARD
G0572	4 RUE AUGUSTE GREGOIRE
G0660	44 RUE JOSEPH LATIL
G0661	9 RUE FRANCOIS AYMES
G0894	29 RUE AUGUSTE BRUN
G2447	6 RUE JUSTIN BALLEY
G0450	RUE CHARLES DOL
G0678	RUE JOSEPH LATIL

**Annexe 4. Liste des adresses prioritaires en copropriétés (copropriétés potentiellement dégradées ou fragiles)**

*Cette liste n'est pas exhaustive et doit être complétée par l'opérateur tout au long du dispositif. La nature des problématiques (copropriétés dégradées ou fragiles) sera définie à partir des diagnostics multicritères.*

<b>CADASTRE</b>	<b>ADRESSE</b>
G0466	32 RUE CHARLES DOL
G1282	21 RUE ELIE LOUIS JULIEN
G1422	12 AV ABDON MARTIN
G1747	34 RUE PAUL JEAN
G2334	32 RUE PAUL JEAN
G2364	27 AV ABDON MARTIN