



RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN

(OPAH RU)

AVEC UN VOLET COPROPRIETES

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS REUNI D'ORANGE

(CCPRO)

Portant sur les communes de Caderousse, Courthézon,  
Châteauneuf du Pape, Jonquières et Orange

CONVENTION

2019-2024

La présente convention est établie :

Entre :

- La Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange, ci-après dénommée «la CCPRO», maître d'ouvrage de l'OPAH-RU de Caderousse, Courthézon, Châteauneuf du Pape, Jonquières et Orange, représentée par M. Jacques BOMPARD, Président,
- l'Etat, représenté par M. le Préfet du département de Vaucluse, M. Bertrand GAUME,
- l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Bertrand GAUME le Délégué de l'Anah dans le département de Vaucluse, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,
- La Ville de Caderousse, représentée par M. Serge FIDELE, Maire,
- La Ville de Châteauneuf du pape, représentée par M. Claude AVRIL Maire,
- La Ville de Courthézon, représentée par M. Alain ROCHEBONNE, Maire,
- La Ville de Jonquières, représentée par M. Louis BISCARRAT, Maire,
- La Ville d'Orange, représentée par M. Jacques BOMPARD, Maire,
- La Région Provence – Alpes - Côte d'Azur, ci-après dénommée la Région, représentée par le Président du Conseil Régional, M. Renaud MUSELIER,
- et le Département de Vaucluse, représenté par le Président du Conseil Départemental, M. Maurice CHABERT,

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération n°2019 041 du Conseil de Communauté de la CCPRO en date du 15 Avril 2019 relative à la convention d'OPAH-RU 2019-2024 de la CCPRO,

Vu la délibération n°2019 042 du Conseil de Communauté de la CCPRO en date du 15 Avril 2019 relative à la convention de financement entre la Région et la CCPRO,

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

Vu la délibération n°19-259 du Conseil Régional en date du 10 mai 2019 portant adoption du Contrat Régional d'Equilibre Territorial 2019-2022 avec la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange et la Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence

Vu la délibération n°19-473 du Conseil Régional, en date du 26 Juin 2019, relative à la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2019-2024 de la CCPRO,

Vu la délibération n°2019-446 du 5 Juillet 2019 du Conseil Départemental de Vaucluse, autorisant la signature de la convention d'OPAH –RU avec volet copropriétés 2019-2024 de la CCPRO

Vu la délibération n°19.07.07 du Conseil Municipal de Caderousse, en date du 11 Juillet 2019, relative à la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2019-2024 de la CCPRO,

Vu la délibération n°33/2019 du Conseil Municipal de Châteauneuf-du-Pape, en date du 25 Juin 2019, relative à la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2019-2024 de la CCPRO,

Vu la délibération n°2019 052 du Conseil Municipal de Courthézon, en date du 13 Juin 2019 relative à la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2019-2024 de la CCPRO,

Vu la délibération n°2019.04.03 du Conseil Municipal de Jonquières en date du 17 Juin 2019, relative à la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2019-2024 de la CCPRO,

Vu la délibération n°281/2019 du Conseil Municipal de Orange, en date du 17 Mai 2019, relative à la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2019-2024 de la CCPRO

Vu l'avis de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat de Vaucluse (CLAH) en application de l'article R 321-10 du code de la construction et de l'habitation, du \_\_\_\_\_ sur la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2019-2024 de la CCPRO,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du \_\_\_\_\_ sur la convention d'OPAH-RU avec volet copropriétés 2019-2024 de la CCPRO,

Il a été exposé ce qui suit :

## TABLE DES MATIERES

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 et objectifs généraux de l'opération .....	8
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux .....	8
Chapitre III – Description du dispositif, les objectifs de l'opération et le rôle de l'opérateur.....	9
Article 3 – Volets d'action .....	9
3.1 Volet urbain.....	9
3.2 Volet foncier .....	10
3.3. Volet immobilier.....	10
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	10
3.5. Volet copropriétés en difficulté .....	12
3.6. Volet énergie et précarité énergétique.....	14
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	15
3.8. Volet social.....	16
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	16
3.10. Volet économique et développement territorial.....	17
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	17
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	19
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	20
5.1. Financements de l'Anah.....	20
5.2. Financements de la CCPRO .....	21
5.3. Financement des Communes.....	22
5.5 Financements du Département de Vaucluse.....	24
Article 6 – Engagements complémentaires .....	25
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	25
Article 7 – Conduite de l'opération .....	25
7.1. Pilotage de l'opération.....	25
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	28
Chapitre VI – Communication .....	32
Article 8 – Communication.....	32
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	33
Article 9 – Durée de la convention .....	33
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	33
Article 11 – Transmission de l'avenant à la convention .....	34
Annexes .....	35
Annexe 1 – Périmètres de l'opération par communes.....	35
Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées .....	41

## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange (CCPRO) remplace la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze, et ce, suite au retrait effectif des communes de Sorgues et Bédarrides, par arrêté préfectoral.

La Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange compte désormais 45 829 habitants (source INSEE 2019). Elle bénéficie d'une position géographique stratégique, à un carrefour de passage pour le nord, l'Espagne ou l'Italie (A7 et A9) niché au cœur d'une région agricole riche et diversifiée. Sa localisation en a fait un emplacement de choix à l'époque Romaine, puisque de nombreux sites ou immeubles classés ou inscrits participent de la renommée touristique patrimoniale de la CCPRO.

Ville centre de la CCPRO, la Commune d'Orange a un caractère urbain confirmé par son activité commerciale, de services et militaires. Elle est un pôle de centralité du bassin car elle regroupe l'ensemble des services (lycées, hôpital, ensemble des services publics...). Elle représente 65 % de la population de la CCPRO soit la deuxième commune la plus peuplée du département du Vaucluse après Avignon.

La CCPRO est également fortement caractérisée par un terroir agricole et viticole de renommée internationale avec les AOC de Châteauneuf-du-Pape et Côtes du Rhône, et une gastronomie et culture provençale riche.

Par délibération n°2018/008 en date du 26 Janvier 2018, le Conseil Communautaire de la CCPRO a décidé de lancer une étude pré opérationnelle pour un dispositif à l'amélioration de l'Habitat.

La CCPRO souhaite s'inscrire dans une démarche volontariste de revitalisation de ses centres anciens ou ilots périphériques dégradés, de traitement des copropriétés dégradées situées sur Orange à proximité immédiate du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Aygues-Fourchevieilles – Portail Lançon et compte ainsi s'engager dans une nouvelle action d'amélioration de l'habitat.

Cette étude confiée au bureau d'étude SOLIHA Provence a permis de caractériser l'état du parc du centre ancien et de ses habitants (Sources: INSEE et Filocom ) au travers de quelques chiffres clés :

- ✓ La CCPRO se caractérise par un parc immobilier dominé par la construction individuelle : 60% de résidences individuelles avec une proportion nettement plus importante pouvant atteindre 85% dans les communes hors Orange.
- ✓ Le parc de logements est également marqué par un bâti particulièrement ancien : 75% de logements construits avant 2005 et par définition éligibles aux aides de l'ANAH (représentant 17 478 logements pouvant être potentiellement aidés).
- ✓ La population de la CCPRO est en majorité représentée par des propriétaires occupants de leur logement dans le parc privé (47% sur Orange et plus de 60% sur les autres communes). Propriétaires et locataires occupent à 89% une résidence principale.

- ✓ La vacance, quant à elle, est très présente sur le territoire de la CCPRO avec un taux de 9.5%. Elle se concentre principalement sur les centres anciens où son taux monte parfois à plus de 20%.
- ✓ Les données Filocom et Insee indiquent la présence importante de copropriétés de petite taille, inférieure à 11 lots et présentant des critères de fragilité ou de dégradation (selon les indicateurs d'évaluation de ANAH). A savoir que 58% des copropriétés ont une date de construction antérieure à 1949 et 60% d'entre elles sont identifiées comme étant en grande difficulté, soit 222 copropriétés concernées dans le cadre du registre ANAH.
- ✓ Les copropriétés de plus de 50 lots présentant des problématiques techniques, juridiques, sociales ou encore financières sont minoritaires et essentiellement localisées sur la commune d'Orange. Elles feront toutefois l'objet d'un volet d'intervention spécifique de l'OPAH RU. Une méthodologie d'approche et de connaissance de ces dernières fera l'objet d'un travail de réalisation de diagnostics multicritères afin de définir le dispositif opérationnel adapté à chacune des copropriétés.

La CCPRO avait déjà mise en œuvre une OPAH multi sites centres anciens (2012 à 2017) sur le périmètre historique de la CCPRO (Jonquières, Courthézon, Caderousse, Châteauneuf-du-Pape, Sorgues et Bédarrides). Seule la commune d'Orange accueillera pour la première fois sur son territoire un dispositif d'intervention et d'amélioration de l'habitat privé.

Le bilan de la dernière OPAH faisait apparaître des résultats mitigés que ce soit en termes de production de logements conventionnés comme des aides aux propriétaires occupants. Plusieurs éléments viennent justifier ces résultats : périmètres opérationnels restreints, aides financières parfois mal calibrées ou encore les changements successifs des opérateurs en charge du suivi animation du dispositif....

Afin de poursuivre et développer ses efforts pour enrayer définitivement les dysfonctionnements urbains menant à l'exclusion (diminuer la concentration de l'habitat indigne et élargir l'offre d'habitat pour augmenter et diversifier la population en réduisant la vacance très dégradée), la CCPRO a décidé de mettre en place un dispositif d'intervention sur l'habitat privé d'OPAH RU ci-après défini dans le cadre de sa convention.

La CCPRO est maître d'ouvrage de l'OPAH-RU au titre de l'orientation N°2 « Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres villes » - Action n°6 du programme d'actions du 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat en cours de la CCPRO.

Le choix de la CCPRO est de mener une OPAH-RU avec volet copropriétés sur l'ensemble des centres anciens élargis aux secteurs pavillonnaires limitrophes sur les 5 communes de la CCPRO.

La présente convention définit les modalités retenues par les différents partenaires pour mener à bien un programme d'actions sur les centres anciens des communes de Caderousse, Courthézon, Châteauneuf du Pape, Jonquières et Orange dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la CCPRO, et de la politique intercommunale de l'Habitat.

## 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 Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange ainsi que ses communes membres : Caderousse, Courthézon, Châteauneuf du Pape, Jonquières, Orange, les partenaires institutionnels et financiers : l'Etat, l'Anah, la Région Provence Alpes Côtés d'Azur et le Conseil départemental de Vaucluse décident de réaliser l'opération nommée « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec volet copropriété de la CCPRO ».

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

L'OPAH-RU avec volet copropriétés concerne l'ensemble des centres anciens des 5 communes de la CCPRO, élargit aux secteurs pavillonnaires immédiats.

Les cartographies des périmètres opérationnels retenus sur les communes de Caderousse, Courthézon, Châteauneuf-du-Pape et Jonquières sont présentés en annexe 1 de la convention. Les périmètres de ces 4 communes ouvrent droit à l'ensemble des aides financières mobilisables dans le cadre de l'OPAH RU et structurées comme suivant :

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

Seul le périmètre opérationnel de la Commune d'Orange fait l'objet d'une double thématique de financement :

- Périmètre du centre ancien : toutes les thématiques travaux du dispositif d'OPAH RU ci-dessus définies.
- Périmètre de la première couronne limitrophe au centre ancien : seulement pour les propriétaires occupants et exclusivement sur les thématiques « Energie » du programme Habiter Mieux de l'ANAH et thématique « Autonomie et maintien à domicile » des seniors et personnes en situation de handicap seront mobilisables.

A cet effet et en fonction des périmètres ci-dessus définis des enveloppes financières et des objectifs spécifiques ont été établies.

Le double périmètre Orangeois ainsi défini est présenté en annexe 1.

La CCPRO et l'opérateur en charge du suivi animation s'engagent à contrôler et respecter les budgets alloués à chacun des périmètres et champs d'intervention par commune.

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

### Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

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

1. Un nombre important de logements dégradés et de logements vacants dans les centres anciens,
2. Des secteurs pavillonnaires énergivores très présents,
3. Un grand nombre de petites copropriétés dégradées et désorganisées ainsi que quelques copropriétés de plus de 50 lots sur la commune d'Orange,
4. Des poches d'insalubrité repérées et dont le foncier est d'ores et déjà maîtrisé par les collectivités,
5. Des ménages avec des revenus très modestes dont le logement représente un taux d'effort important, ainsi qu'une population à tendance vieillissante.

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

1. Lutter contre l'habitat vacant et/ou très dégradé et l'habitat indigne des propriétaires occupants (PO) et des propriétaires bailleurs (PB) en corollaire d'un loyer maîtrisé.
2. Lutter contre la précarité énergétique (aide aux PO très modestes en priorité)
3. Répondre au maintien à domicile des personnes aux ressources modestes et à mobilité réduite (handicapés et personnes âgées)
4. Accompagner les petites copropriétés dans leur redressement de situation par le biais d'aide aux syndicats de copropriétaires.

Les objectifs complémentaires sont les suivants :

1. La mise en place d'une Cellule « lutte contre l'habitat indigne » dans l'OPAH-RU avec volet copropriétés de la CCPRO,
2. Un travail continu de repérage des îlots et des immeubles dégradés pouvant faire l'objet d'une restructuration ou d'un projet spécifique d'aménagement,
3. La réalisation de diagnostics multicritères sur les copropriétés de plus de 50 lots présentant un profil de fragilité ou de dégradation.

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

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1 Volet urbain

Le volet urbain de l'OPAH-RU avec volet copropriétés sera porté par la CCPRO. A cet effet, des actions favorisant cet objectif devront être poursuivies :

– **Équipements publics et services** : Bien qu'Orange compte de nombreux équipements publics structurants importants implantés pour la plupart en centre ancien, les communes de Caderousse, Courthézon, Châteauneuf du Pape et de Jonquières ont également la volonté de reconquérir ou conserver l'attractivité de leur hyper centre. La mise en valeur de tous ces équipements sera recherchée, notamment par l'amélioration de leur accessibilité et par l'amélioration des espaces publics qui les desservent.

– **Commerces** : le centre-ville d'Orange dispose d'une offre commerciale diversifiée et attractive, même s'il souffre depuis ces dernières années, à l'instar des autres communes du territoire, d'une vacance commerciale relativement importante. A travers ce nouveau dispositif l'objectif partagé est de redonner de l'attractivité aux centres anciens par une revitalisation du tissu commercial : la réutilisation des pieds d'immeubles en activités commerciales est recherchée pour répondre à une demande d'extension des commerces indépendants existants ou à une demande d'installation de nouvelles enseignes.

Sur les communes de Caderousse, Courthézon, Châteauneuf du Pape et de Jonquières l'objectif est de proposer une offre commerciale de proximité sans oublier la dimension touristique de leur territoire à maintenir et valoriser.

– **Desserte et stationnement** : Afin de valoriser nos centres anciens, le traitement des espaces publics restent une priorité. L'objectif est de poursuivre les aménagements publics déjà engagés en améliorant les conditions de desserte et de stationnement (création d'une zone de parking à Châteauneuf du Pape, réaménagement de la place du Bd Daladier à Courthézon, campagne de fleurissement en centre ancien, et des jardins publics...) ; traitement des entrées de villes

– **Le paysage urbain et patrimonial** : la requalification des espaces publics favorisant la promenade, la mise en valeur des façades lors d'opérations de ravalement, de réhabilitation ou de construction neuve, les démolitions qui aèrent certains îlots sans dénaturer la trame historique, le respect de règles architecturales prescrites par le CAUE et les architectes des bâtiments de France, constituent autant de mesures qui ont amélioré le cadre urbain et renforcé l'attractivité des centres.

La cohérence d'ensemble est garantie par le soutien de l'architecte conseil du CAUE et/ou de l'ABF, qui peuvent assister tant les promoteurs publics et privés que les services en charge des voies et espaces publics dans la conception de leur projet.

### 3.2 Volet foncier

Le volet foncier est porté par les communes de la CCPRO dans le cadre de leur projet urbain. Toutes les communes et plus particulièrement Orange, sont d'ores et déjà dans une démarche de maîtrise du foncier et ce afin d'avoir une vision d'ensemble d'opérations de réhabilitation ou de réaménagement de l'espace public.

Sur l'ensemble des communes ont été identifiés des îlots ou immeubles dégradés et/ou vacants présentant la nécessité d'un projet de requalification, de dé-densification, de remodelage ou de restructuration de l'habitat qui peuvent ainsi être envisagés dans ce cadre.

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

Dans cet objectif, un des volets complémentaires de l'OPAH-RU avec volet copropriétés est de demander à l'opérateur de mener un travail continu sur les 5 années d'intervention, consistant en un repérage de terrain des îlots et/ou immeubles dégradés et/ou vacants. Une première prise de contact avec les propriétaires et un partage des connaissances avec la commune concernée permettra d'engager une réflexion sur ces situations.

### 3.3. Volet immobilier

L'OPAH-RU avec volet copropriétés a pour vocation de créer une dynamique de réhabilitation et de produire un renouvellement durable du parc de logements anciens privés. En effet les centres anciens sont surtout composés de petits logements en mauvais état, souvent vacants lorsqu'ils sont situés au-dessus de commerces.

L'OPAH-RU avec volet copropriétés visera, notamment, à sensibiliser les propriétaires bailleurs sur les besoins en logements des familles, des personnes seules ou des ménages monoparentaux à faibles revenus. La réhabilitation devra concerner des logements de taille plus modeste (T2/T3) et dans une moindre mesure quelques typologies plus importantes (T4/T5). Les préconisations concerneront la qualité du logement et notamment les travaux de lutte contre la précarité énergétique des parties privatives et communes afin de réduire les charges des occupants.

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

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

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

Dans ce cadre avec l'OPAH-RU avec volet copropriétés, la CCPRO s'engage dans une politique active et volontariste sur le parc privé fondée en particulier sur la lutte contre l'habitat indigne. Bien que celle-ci relève des pouvoirs de Police du Maire (application du RSD), la CCPRO s'engage aux côtés des communes pour faire du repérage LHI et lutter contre les pratiques indélicates de certains bailleurs privés.

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence dans chacun des centres anciens des communes de la CCPRO, d'un grand nombre de logements pouvant faire l'objet d'une obligation de travaux au titre de procédures d'insalubrité, de péril et du traitement du risque d'exposition au plomb. Compte tenu de l'actualité récente en Région PACA concernant le péril, une attention particulière sera portée sur les « ruines » identifiées lors de ce repérage.

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

- volet incitatif : les subventions de l'OPAH-RU avec volet copropriétés seront un levier pour dynamiser les propriétaires. Toute action menée et aboutie dans cette configuration sera plus rapide, efficace et moins onéreuse pour les collectivités ;
- volet coercitif : les pouvoirs de police du Maire et du Préfet et le dispositif d'ORI seront à mobiliser par l'opérateur dès lors que le propriétaire s'avère récalcitrant. L'opérateur assistera la commune concernée dans la mise en œuvre des travaux d'office et notamment sur la partie hébergement temporaire lorsque la situation le nécessite ;
- volet curatif : ce volet intègre les procédures de RHI, îlots dégradés et opérations d'aménagement programmées pourront être menées en articulation étroite avec les actions de l'OPAH-RU avec volet copropriétés, à l'initiative des communes.

Les arrêtés de péril et d'insalubrité seront sollicités en lien avec les services prévention des risques de chacune des communes de la CCPRO et l'ARS.

La cellule « lutte contre l'habitat indigne » de l'OPAH-RU avec volet copropriétés de la CCPRO permettra de travailler étroitement avec l'ensemble des acteurs traitant cette problématique et notamment avec les acteurs du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Dans ce cadre il sera nécessaire de :

- Faire remonter auprès du guichet unique du PDLHI l'ensemble des signalements d'habitat indigne sur le territoire de l'OPAH RU pour enregistrement via le site internet ([www.habitatindigne84.org](http://www.habitatindigne84.org)) ou le mail ([contact@habitatindigne84.org](mailto:contact@habitatindigne84.org)) ;
- Assurer un retour sur le suivi des signalements auprès du guichet unique du PDLHI ;
- Réaliser les visites techniques suite à un signalement transmis par le guichet unique du PDLHI.

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

- cibler en priorité les propriétaires des immeubles repérés comme étant dégradés, très dégradés et/ou vacants repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et entrer en contact avec chacun d'eux ;
- centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrain (Service en charge des périls, insalubrité, RSD de la ville, CCAS, ARS, CAF, MSA, ADIL, DDCS/DALO...) et se coordonner avec le guichet unique de signalement d'habitat indigne du PDLHI 84 pour l'enregistrement et le suivi des signalements sur le territoire de la CCPRO ;
- visiter et diagnostiquer les logements, estimer le coût des travaux, établir un rapport détaillé

conformément aux attentes de l'Anah et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique) en croisant notamment les approches techniques, thermiques, sociales, juridiques et financières ;

- recommander la réalisation de diagnostics complémentaires si nécessaire (étude structure des bâtiments, etc.... ),
- informer les propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la sécurité et la santé et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- établir les Certificats de Risques d'Exposition au Plomb (CREP) si les propriétaires ne sont pas en mesure de les fournir (obligation d'habilitation de l'opérateur),
- signaler à l'ARS lorsque les CREP sont positifs en présence de peinture dégradées ou accessibles et qu'il y a présence de mineur afin de faire engager la réalisation de Diagnostics de Risque d'Intoxication au Plomb (DRIPP) par l'Etat,
- veiller à la coordination des travaux « plomb » et de sortie d'insalubrité.
- Réaliser le contrôle des travaux. Pour les travaux liés au plomb, les contrôles seront effectués par un opérateur agréé. Pour l'insalubrité, un contrôle après travaux pourra être réalisé par l'opérateur de l'OPAH RU en préalable à la visite de l'ARS dans le cadre de la levée de l'insalubrité.
- accompagner la réalisation et le financement des travaux à commencer par la négociation amiable avec les propriétaires et la réalisation des études financières, puis assurer le montage des dossiers de demande de subventions et la recherche de financements complémentaires ;
- accompagner la mise en œuvre de relogements provisoires dans les logements tiroirs mis à disposition par la ville ou avec l'offre de logements des bailleurs sociaux ;
- assister, si besoin, les communes dans la mise en œuvre des travaux d'office et dans les mises en recouvrement ;
- rendre compte des actions menées à la cellule « lutte contre l'habitat indigne », créée à cet effet.

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

Parallèlement, l'opérateur aura une mission de repérage sur site, d'îlots et/ou immeubles dégradés pouvant faire l'objet d'une restructuration et d'un projet spécifique, à savoir :

- 1 îlot étudié par commune
- 3 îlots étudiés sur la commune d'Orange

### 3.5. Volet copropriétés en difficulté

Les centres anciens des 5 communes de la CCPRO présentent un grand nombre de « petites » copropriétés constituées majoritairement de 2 à 4 copropriétaires. Elles sont généralement peu ou pas organisées (absence de syndic et non enregistrées au registre des copropriétés).

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

L'OPAH-RU avec volet copropriétés vise une intervention sur les copropriétés à hauteur des besoins repérés par l'étude pré-opérationnelle (source : fichier FILOCOM). L'objectif d'intervention porte sur 20 petites copropriétés en 5 ans. L'animation de l'OPAH-RU avec volet copropriétés permettra de déterminer les copropriétés sur lesquelles intervenir ainsi que les modalités d'interventions.

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

- Identifier les petites copropriétés qui répondent aux critères d'aides aux syndicats de copropriétaires fixées par l'Anah,
- Informer et former les copropriétaires et le conseil syndical aux démarches nécessaires à engager en vue d'une demande d'aide,
- Aider la copropriété dans sa structuration administrative, réglementaire et juridique
- Effectuer le diagnostic technique de copropriété, établir les préconisations de travaux ainsi qu'une évaluation des coûts de travaux,
- Accompagner le syndicat de copropriétaires jusqu'au vote des travaux,
- Effectuer le montage administratif et financier de la demande d'aide auprès des financeurs jusqu'à la mise en paiement des aides sous réserve de visites de chantiers aux différentes étapes d'avancement des travaux,
- Accompagner la copropriété dans les démarches de demande d'aide au redressement si nécessaire (Demande d'aides Anah, accompagnement au traitement des situations d'impayés)

La ville d'Orange recense un certain nombre de grosses copropriétés fragiles, notamment aux abords des Quartiers Prioritaires de la Ville. L'objectif du suivi animation vise à la réalisation de diagnostics multicritères sur 5 copropriétés de plus de 50 lots présentant un profil de fragilité ou de dégradation.

➤ Les diagnostics multicritères :

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

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

- o Analyse du volet environnement urbain

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

- o Analyse du volet juridique et de la gouvernance :

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

- o Analyse de la situation économique de la copropriété :

Il s'agit d'analyser la santé financière de la copropriété et de comprendre l'origine des désordres financiers afin de travailler sur son redressement économique : évolution du budget et des bilans

annuels sur une période de 3 ans, mise en évidence des dettes et des impayés de charges, analyse du niveau d'endettement et son évolution.

o Analyse du volet technique :

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

o Présentation de la situation sociale :

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

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

Le croisement de ces analyses thématiques permettra :

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

### 3.6. Volet énergie et précarité énergétique

L'étude pré opérationnelle a montré que l'habitat des centres anciens des 5 communes de la CCPRO était majoritairement caractérisé par un manque d'entretien et des performances énergétiques médiocres. Sur la Commune d'Orange, les zones pavillonnaires périphériques au centre ancien sont pour certaines antérieures aux premières réglementations thermiques et pour les autres bien que plus récentes, les performances énergétiques des constructions ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi dans un souci de protection de l'environnement et pour lutter contre la précarité énergétique des occupants l'OPAH RU avec volet copropriétés met en œuvre dans le volet « énergie et précarité énergétique », une action basée sur l'information et des aides complémentaires pour la réhabilitation énergétique des logements en soutien au Programme Habiter Mieux de l'Anah.

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

Ainsi, seront éligibles aux aides du programme Habiter Mieux :

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

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

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

Le volet énergie et précarité énergétique de l'OPAH-RU avec volet copropriétés est mené à travers des actions et des préconisations techniques et sociales visant à :

- veiller à la réalisation d'un programme de travaux optimal, en termes d'économie d'énergie et de charges ;
- réaliser des DPE ou évaluations énergétiques avant et après travaux dans le cadre de l'animation afin d'évaluer les meilleurs niveaux de classement énergétique à atteindre.
- garantir une réhabilitation pérenne en luttant contre la précarité énergétique grâce à des dispositifs financiers : programme Habiter Mieux avec abondement des communes de la CCPRO, prime « transition énergétique » ou prime « facteur 2 » de la Région...;
- inciter à la réhabilitation « durable » en privilégiant des solutions techniques adaptées, dont l'usage d'éco-matériaux, des moyens de chauffage optimisés... ;
- informer les propriétaires sur les aides fiscales liées aux travaux de lutte contre la précarité énergétique ;
- s'assurer de la valorisation des certificats d'économie d'énergies générés par les travaux dans le respect des accords conclus entre les différents partenaires ;
- sensibiliser les habitants au bon usage de leur logement et de leur cadre de vie.

L'opérateur s'attachera à repérer les ménages fragilisés en situation de précarité énergétique en s'appuyant sur les réseaux de travailleurs sociaux et l'analyse de l'ensemble des signalements recueillis par les services des communes et de la CCPRO. Une démarche prospective de partenariat sera à établir avec les services du Département et les fournisseurs d'énergie afin d'analyser les demandes d'aides déposées (FSL).

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

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

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

L'OPAH-RU avec volet copropriétés a aussi pour objectif d'aider des propriétaires à adapter leur logement pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agira de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

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

### 3.8. Volet social

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

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

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

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

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

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

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

La CCPRO est riche d'un patrimoine remarquable, inscrits ou classés dont l'enjeu majeur est leur conservation et leur protection, étant toutefois précisé que 2 monuments classés UNESCO sont situés sur la Commune d'Orange.

Ces secteurs appellent un soin particulier, ainsi que les abords des îlots anciens requalifiés mais aussi les extrémités de certaines voies assurant l'accès aux centres villes à partir de boulevards souvent peu attractifs.

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

En lien avec le service Urbanisme (et Patrimoine) de la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France,

#### L'opérateur veillera à :

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

Orange, Courthézon, Caderousse et Jonquières portent un dispositif « Opération Façades » sur leur commune. Ces aides viennent en complément des aides aux travaux de l'OPAH-RU avec volet copropriétés. L'opérateur veillera à l'articulation de ces deux dispositifs, pour les propriétaires bénéficiant des aides aux travaux de l'OPAH-RU.

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

### **3.10. Volet économique et développement territorial**

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

L'OPAH RU avec volet copropriétés vient renforcer l'engagement des communes sur la valorisation du patrimoine, le renforcement de la lisibilité du centre-ville et des cheminements, l'amélioration de l'accessibilité, le développement des espaces de convivialité et l'organisation du stationnement.

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

#### Les actions menées par l'opérateur consisteront notamment à :

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

Par ailleurs, l'atteinte des objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU représente un potentiel de 8 070 300 € TTC de travaux générés sur 5 ans soit une activité conséquente pour l'économie locale du bâtiment et des activités afférentes.

### **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

Les objectifs sont évalués à 185 logements minimum, répartis comme suit :

- 110 logements occupés par leur propriétaire
- 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Objectifs quantitatifs auxquels il faut ajouter :

- 20 dossiers d'aides aux syndicats de copropriétaires

Objectifs prévisionnels de réalisation de la convention :

	1ère Année	2ème Année	3ème Année	4ème Année	5ème Année	Total
Logements indignes et très dégradés (dont précarité énergétique)	5	7	7	7	7	33
- dont indignes et très dégradés - PO	1	2	2	2	2	9
- dont indignes et très dégradés - PB	4	5	5	5	5	24
Rette LHI, amélioration de la sécurité et de la salubrité et autres travaux d'amélioration de propriétaires Occupants (hors LHI et TD) (dont précarité énergétique)	1	2	2	2	2	9
Amélioration de la sécurité et de la salubrité pour les propriétaires Bailleurs	1	1	2	2	1	7
Rehabilitation de logements dégradés procédure PSD (Moyenne dégradation) propriétaires bailleurs	3	5	6	6	4	24
Adaptation du logement à l'autonomie de la personne (hors LHI et TD)	4	6	6	6	6	28
- dont autonomie de la personne - PO	4	6	6	6	6	28
- dont autonomie de la personne - PB	0	0	0	0	0	0
Transformation d'usage - PB	1	2	2	3	2	10
Assainissement non collectif - PO	1	1	2	1	1	6
Aides Programme Habiter Mieux	10	14	15	15	14	68
- dont aide aux PO	9	12	12	12	13	58
- dont aide aux PB	1	2	3	3	1	10
Prime Habiter Mieux en double thématique	3	5	7	7	5	27
- dont aide aux PO	1	2	3	3	2	11
- dont aide aux PB	2	3	4	4	3	16
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>26</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>37</b>	<b>185</b>

Nombre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	2	4	5	5	4	20
Diagnostic Copropriétés de plus de 50 lots	1	1	1	1	1	5
Repérage et étude des îlots - LHI	1	1	2	2	1	7

Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	8	14	18	19	16	75
- dont loyer intermédiaire	2	2	2	2	2	10
- dont loyer conventionné social	5	11	11	12	12	51
- dont loyer conventionné très social	2	3	3	3	3	14

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

	Propriétaires occupants					Propriétaires bailleurs				
	Caderousse	Châteauneuf	Courthézon	Jonquières	Orange	Caderousse	Châteauneuf	Courthézon	Jonquières	Orange
Total logements très dégradés	18					55				
Travaux d'amélioration Grande dégradation	1	2	1	1	4	3	1	5	5	10
Amélioration de la sécurité et salubrité (Péрил, saturnisme, insalubrité)	1	2	1	1	4	1	1	1	1	3
Réhabilitation de logements dégradés (procédure de RSD, Moyenne dégradation...)	0	0	0	0	0	3	1	5	5	10
Total logements adaptés	28					0				
Aides à l'adaptation des logements aux handicap ou à la perte d'autonomie	3	3	5	7	10	0	0	0	0	0
Total Logements Programme « Habiter Mieux »	58					10				
Aides « Uniquement programme « Habiter Mieux »	5	6	7	15	25	1	0	1	1	7
Total logements autres thématiques	6					10				
Assainissement non collectif / Transformation d'usage	0	0	1	5	0	1	0	2	1	6
	110					75				
TOTAL DES LOGEMENTS AIDES	Caderousse	Châteauneuf	Courthézon	Jonquières	Orange	Caderousse	Châteauneuf	Courthézon	Jonquières	Orange
	10	16	15	29	13	9	3	14	11	36
Enveloppes par communes	11 800 €	13 850 €	11 300 €	20 300 €	37 700 €	5 100 €	2 250 €	8 900 €	8 100 €	29 700 €
Total dossiers copropriétés	20									
Aides aux copropriétés fragilisées / dégradées	1	1	2	2	14					
Habiter Mieux en copropriétés	0	0	0	0	0					
Enveloppes par communes	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	28 000 €					
Degrés de vulnérabilité copropriétés						5				
Vieilles tenures lots dégradés / HLM	1	1	1	1	3					

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

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

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

### 5.1. Financements de l'Anah

#### 5.1.1. Règles d'application

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

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

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

L'ensemble des critères de recevabilité techniques, juridiques, et économiques des aides et des primes, ainsi que leurs montants sont explicités dans le Programme d'Action de la délégation Locale de l'Anah en Vaucluse, qui reprend chaque année les orientations nationales de l'Anah.

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

#### 5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 864 150 € pour les travaux pour les 5 ans de l'opération, selon l'échéancier suivant :

AE	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant prévisionnel	Montant prévisionnel	Montant prévisionnel	Montant prévisionnel	Montant prévisionnel	Montant
Aides et primes aux travaux	300 000 €	530 412 €	530 412 €	530 413 €	530 413 €	2 421 650 €
Aide aux syndicats de copropriétaires	45 000 €	99 375 €	99 375 €	99 375 €	99 375 €	442 500 €
Aides à l'ingénierie	28 000 €	52 895 €	52 895 €	52 895 €	52 895 €	239 580 €
Total	373 000 €	682 682 €	682 682 €	682 683 €	682 683 €	3 103 730 €

L'ANAH s'engage à participer à la rémunération de l'opérateur pour assurer la mission de suivi-

animation selon la réglementation de l'Anah en vigueur sur toute la durée du programme et dans la limite des plafonds fixés par la réglementation en vigueur soit 250 000 € HT pour la part forfaitaire à laquelle s'ajoute la part variable calculée sur la base du nombre de dossiers déposés.

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

La commune d'Orange fait l'objet d'un double périmètre de financement :

Le périmètre du centre ancien où les aides concernent l'ensemble des thématiques de l'OPAH RU pour les propriétaires occupants comme pour les propriétaires bailleurs ;

Le périmètre de la première couronne limitrophe où les aides de l'OPAH RU concernent uniquement les propriétaires occupants et exclusivement sur les thématiques Energie et adaptation des logements.

Ainsi l'enveloppe financière prévisionnelle dédiée au périmètre de la couronne limitrophe ne pourra pas dépasser les montants suivants :

POTM et POM	Périmètre de la première couronne limitrophe	
	Objectifs	Montant
Programme Habiter Mieux	15	168 750 €
Propriétaires occupants adaptation	6	12 750 €
Total	21	181 500 €

## 5.2. Financements de la CCPRO

L'enveloppe prévisionnelle de la CCPRO est estimée à 439 920 € sur 5 ans afin de financer le suivi-animation de l'opération et les travaux de réhabilitation selon les critères énoncés en annexe 2.

La CCPRO s'engage à :

- Financer le suivi-animation sur la durée du programme en complément des aides de l'Anah et de l'Etat, soit pour un montant estimatif de 260 420 €.
- Financer les travaux pour un montant global estimatif de 179 500 € maximum pour la durée de l'opération et selon les modalités indiquées à l'annexe 2.
- Faire l'avance des aides de la Région Provence Alpes côtes d'Azur pour les travaux, dans la limite de l'enveloppe budgétaire qu'elle a définie pour les 5 ans de cette opération soit 176 700 €.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCPRO pour les 5 ans d'opération

d'OPAH RU sont évalués selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE	Montant prévisionnel	Montant prévisionnel	Montant prévisionnel	Montant prévisionnel	Montant prévisionnel	Montant
Aides aux travaux	27 900€	27 900€	27 900€	27 900€	27 900€	139 500 €
Dont aide aux syndicats de copropriétaires	8 000€	8 000€	8 000€	8 000€	8 000€	40 000 €
Aides à l'ingénierie	52 084€	52 084€	52 084€	52 084€	52 084€	260 420 €
<b>Total</b>	<b>87 984€</b>	<b>87 984€</b>	<b>87 984€</b>	<b>87 984€</b>	<b>87 984€</b>	<b>439 920 €</b>

### 5.3. Financements des Communes

L'ensemble des communes s'engagent à :

- Financer les travaux pour un montant global estimatif de **180 750 € maximum** pour la durée de l'opération et selon les modalités indiquées pour chaque commune en annexe 2.
- Participer, le cas échéant, en complément des autres financeurs, à la **bonification de la prime du Programme Habiter Mieux** à hauteur de **250 €** par dossier pour les PO modestes et très modestes.

Les participations financières de chacune des communes pour les 5 ans d'actions sont réparties selon les enveloppes suivantes :

Enveloppes prévisionnelles communales d'aides aux travaux	
Caderousse	18 900 €
Courthézon	22 200 €
Châteauneuf du Pape	18 100 €
Jonquières	30 400 €
Orange	95 400 €

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

### 5.3.1. Règles d'application

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

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

#### ➤ Aides aux propriétaires occupants

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

Cette subvention pourra être majorée par deux primes :

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

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

#### ➤ Aides aux propriétaires bailleurs

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

Cette subvention pourra être majorée par deux primes :

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

Pour des travaux lourds en copropriété de centre ancien, l'aide conditionnée à un gain énergétique global de 38% pourra être attribuée au syndicat de copropriétaires si le syndic est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais restera proportionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes.

Les primes « facteur 2 » et « BBC Rénovation » seront allouées en cas de gains supérieurs. Pour cela, des scénarii de travaux BBC compatibles seront proposés aux propriétaires.

➤ Critères qualitatifs :

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

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

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

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

L'engagement de la Région ne pourra dépasser un montant prévisionnel de 176 700 € répartis ainsi :

	Année 1 prévisionnel	Année 2 prévisionnel	Année 3 prévisionnel	Année 4 prévisionnel	Année 5 prévisionnel	Total
AE	30 000 €	36 675 €	36 675 €	36 675 €	36 675 €	176 700 €

#### 5.5 Financements du Département de Vaucluse

Le Département de Vaucluse s'engage à financer, dans la limite des dotations disponibles, les travaux de réhabilitation conduits par les propriétaires bailleurs s'engageant à produire des logements à loyers conventionnés sociaux ou très sociaux selon les conditions de financement de l'Anah, à hauteur de 5 % du montant subventionnable retenu par l'Anah à l'agrément du dossier, et sous réserve d'un co-financement des collectivités locales (communes, EPCI) représentant au minimum, 5% de subvention complémentaire aux aides de l'Anah. Si ce taux n'était pas atteint, le Département ajustera sa participation aux participations cumulées de la CCPRO et de la commune concernée.

## Article 6 – Engagements complémentaires

Les communes de la CCPRO s'engagent à :

- Mettre à disposition des locaux et le matériel (hors informatique) pour que l'équipe de suivi-animation puisse effectuer des permanences.
- Etre partenaire pour relayer les supports de communication du dispositif auprès des habitants.
- Communiquer sur l'OPAH-RU et indiquer son portage par la CCPRO
- Informer l'opérateur en charge du suivi-animation lors de signalements de logements indignes enregistrés auprès des services municipaux.
- Travailler en partenariat avec l'opérateur et avec les communes pour le relogement de ménages impactés par des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU selon les modalités règlementaires en vigueur.

## 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 CCPRO est maître d'ouvrage de l'OPAH-RU. Elle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par l'opérateur en charge du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

###### 7.1.2.1. Comité de Pilotage

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

- la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange (CCPRO)
- la Commune de Caderousse
- la commune de Courthézon
- la commune de Châteauneuf du pape
- la commune de Jonquières
- la commune d'Orange
- l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- la Direction Départementale du Territoire (DDT) de Vaucluse
- le Conseil régional Provence – Alpes – Côte d'Azur
- le Conseil départemental de Vaucluse
- l'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de Vaucluse
- la Caisse des dépôts et consignations
- Action Logement
- la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) de Vaucluse
- la Mutuelle Sociale Agricole (MSA)

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

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

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

Il se réunit au minimum une fois par an.

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

#### 7.1.2.2. Comité technique

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

- la Communauté de communes du Pays Réuni d'Orange (CCPRO)
- la Commune de Caderousse
- la commune de Courthézon
- la commune de Châteauneuf du pape
- la commune de Jonquières
- la commune d'Orange
- l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- la Direction Départementale du Territoire (DDT)
- le Conseil régional Provence – Alpes – Côte d'Azur
- le Conseil départemental de Vaucluse
- l'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- l'Agence D'Information au Logement (ADIL)
- les chambres consulaires
- la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)
- le Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) et/ou l'Architecte des Bâtiments de France

Le Comité technique est en charge de la conduite opérationnelle.

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

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

### 7.1.2.3. Cellule « lutte contre l'habitat indigne »

Une réunion sera organisée tous les 2 mois et ponctuellement si besoin. Elle sera pilotée par la CCPRO.

#### Cette cellule a pour mission de faire le point :

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

Cette cellule se compose d'un représentant de :

- la CCPRO,
- l'opérateur de l'OPAH-RU
- la police municipale habilitée à établir les constats,
- Un représentant de chaque commune et/ou le service Prévention des Risques de la Ville,
- l'ARS
- la DDT 84
- Un représentant du Guichet unique du PDLHI,
- l'ADIL 84,
- la MSA
- la CAF.

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

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

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

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Equipe de suivi-animation

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

#### L'équipe doit avoir des compétences :

- **Techniques** (évaluation des montants de travaux, réalisation de CREP, diagnostic autonomie/handicap) et **thermiques** (réalisation de DPE et d'évaluation énergétique de l'Anah),
- **Architecturales** (avis et conseil sur travaux et relation avec l'ABF/architecte Conseil CAUE si nécessaire),
- **Juridiques** dans les domaines de l'habitat et des copropriétés, mais également de la lutte contre l'habitat indigne (dispositifs coercitifs, droits et devoirs des propriétaires et des locataires),
- **Sociales** (relogements, accompagnement des locataires, personnes âgées, handicapés...),
- **En urbanisme**,
- **Fiscales et financières** (notamment pour l'assistance au montage des dossiers de subventions des différents financeurs de l'OPAH RU ainsi que des caisses de retraite, des aides spécifiques liées au handicap...).

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

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

- *L'information*
- *Les actions sociales*
- *L'accompagnement technique et juridique*
- *L'accompagnement administratif, fiscal et financier,*
- *Les partenariats,*
- *L'évaluation et le suivi des actions engagées*

#### 7.2.2.1. L'information

- Elaboration de supports de présentation du programme pour des réunions d'informations publiques ou partenariales et co-animation de ces réunions avec le référent OPAH RU de la CCPRO
- Elaboration d'articles de presse, de supports d'information de type : dépliants, plaquettes, pages de sites internet et panneaux de chantier (voir modalités à l'article 8).
- Permanences dans les locaux des Ville de Caderousse, de Courthézon, de Châteauneuf du Pape, de Jonquières et d'Orange et/ou de la CCPRO.
- Envois de courriers et appels téléphoniques aux propriétaires dont les maisons ont été repérées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ou de procédures de lutte contre l'habitat indigne
- Elaboration ou participation à l'organisation et animation d'événementiels organisés par la CCPRO.

#### 7.2.2.2. Les actions sociales

- Mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : CCAS, CAF, MSA, AIVS...
- Recherche de solutions de financement complémentaires et de préfinancement des aides publiques pour les propriétaires occupants modestes (SACICAP, Action logement) ;
- Assister les propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ;
- Sensibilisation aux droits et aux devoirs du locataire et du propriétaire ;
- Sensibilisation au bon usage du logement réhabilité ;
- Lien entre les besoins de logement recueillis et l'offre du marché ;
- Signalement des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier.
- Accompagnement et assistance pour le service d'enregistrement en ligne (SEL) de l'ANAH.

#### 7.2.2.3. L'accompagnement technique et juridique

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

#### 7.2.2.4. L'accompagnement administratif, fiscal et financier

- Suivi des immeubles tests repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- Réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires ;
- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires de l'OPAH-RU avec volet copropriétés ;
- Recherche de financements alternatifs : caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, aide au handicap...
- Préparation des conventions de loyer (intermédiaires, sociales et très sociales) ;
- Information et aide au montage de dossiers de conventionnement sans travaux ;
- Information de base sur la garantie des risques locatifs (GRL) et l'intermédiation locative et orientation du propriétaire vers des organismes agréés (AIVS, associations...) ;
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques ;
- Sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ;

### 7.2.2.5. Partenariats

- Mobilisation de partenaires thématiques : ADIL, Plateformes de la rénovation énergétique de l'habitat, AIVS...
- Mobilisation de partenaires financiers (banques, SACICAP...)
- Mobilisation des partenaires concernant le signalement de situation LHI : ARS, CCAS, les services communaux, le Guichet unique, ...
- Partenariat avec les 5 communes de la CCPRO : tenue des permanences dans les locaux mis à disposition des communes, partenariats avec les services d'urbanismes...

### 7.2.2.6. Evaluation et suivi des actions engagées

#### ➤ *Indicateurs de suivi des objectifs*

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

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation, de façon à donner au Comité de Pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utiles les réorientations éventuellement opportunes. Un tableau d'avancement alimenté à partir d'une base de données permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

#### **Définition des indicateurs :**

##### ● **Indicateurs de fonctionnement :**

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

##### ● **Indicateurs de résultats :**

- nombre et typologie des logements réalisés (type de logements -accès en étage sur les commerces...)
- volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser
- évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment
- nombre de sorties d'insalubrité, notamment après arrêté préfectoral d'insalubrité, de péril et de résolution de situations à risque d'exposition au plomb
- avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office
- nombre de dossiers d'adaptation au logement engagés / réalisés / restant à réaliser
- nombre de façades ravalées
- nombre de relogements réalisés
- répartition des financements sollicités par financeur dont prêts complémentaires
- analyse du reste à charge des propriétaires
- ratio de transformation des contacts en visites et des visites en dossiers.

- Indicateurs économiques :
  - coût des travaux engagés et réalisés
  - bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés
  - impact de l'OPAH-RU sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux)
  - provenance des entreprises de travaux et équivalent emplois créés
- Indicateurs sociaux :
  - typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel
  - évolutions sociales observées

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU avec volet copropriétés, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs. Il élaborera et alimentera également des listes d'adresses ou de propriétaires avec des données du type : contacts non aboutis, signalement d'insalubrité, etc. Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

#### ➤ *Bilans et évaluation finale*

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

Un bilan final de l'opération sera également demandé à l'opérateur. L'ensemble des bilans sera réalisé en collaboration avec la CCPRO.

#### **Bilan annuel :**

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

#### Ce rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

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

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention.

#### **Bilan final :**

Le bilan final du programme sera présenté sous forme d'un rapport lors du Comité de Pilotage en fin de mission.

#### Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires, des locataires et des acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes de déroulement des chantiers ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre dont les éventuelles mesures coercitives
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches d'opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux à effectuer et le détail des subventions et des aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et sur la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

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

- d'articulation de l'OPAH-RU avec le Service FAIRE « tous eco-confortables » et le projet de plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat,
- de promotion des bouquets de travaux BBC compatible auprès des propriétaires de logements,
- d'autres aides régionales mobilisables visant la réhabilitation du parc existant et outils complémentaires notamment pour la production de logements locatifs très sociaux développés par la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (baux à réhabilitation, acquisition amélioration) ou l'intermédiation locative,
- de solvabilisation des ménages et préfinancement des dossiers de réhabilitation pour les plus modestes,
- d'auto-réhabilitation accompagnée,
- de mise en œuvre d'actions d'accompagnement, d'information et de sensibilisation en direction des habitants,

## **Chapitre VI – Communication**

### **Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'ensemble des partenaires financeurs sur l'ensemble des documents et ce dans le respect des chartes graphiques. Ceci implique des supports d'information de type : dépliants, plaquettes, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU avec volet copropriétés.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU avec volet copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

### Article 9 – Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par le Préfet de département. L'ordre de mission adressé au prestataire confirmera le démarrage de l'opération. La convention est d'une durée de 5 ans.

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

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

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution du présent avenant à la convention fera l'objet d'un nouvel avenant.

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

Article 11 – Transmission de l'avenant à la convention

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

Fait à Orange, le **12 DEC. 2019**

Président de la CCPRO  
PAYS RÉUNI  
d'ORANGE  
Jacques BOMPARD



Le Maire de Courthézon

Alain ROCHEBONNE



Le Maire de Jonquières

Louis BISCARRAT



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

Bertrand GAUME



Le Maire de Caderousse

Serge FIDELE



Le Maire de Châteauneuf du Pape

Claude AVRIL



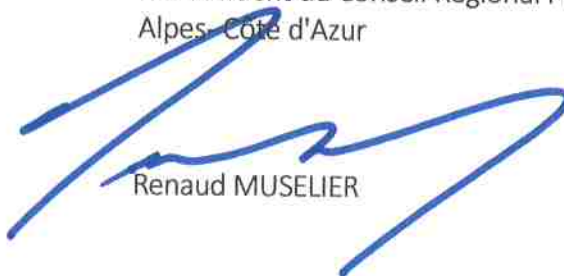
Le Maire d'Orange

Jacques BOMPARD



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

Renaud MUSELIER



**12 DEC. 2019**

Le Président du Conseil Départemental de Vaucluse

Maurice CHABERT



## Annexes

Annexe 1 – Périmètres de l'opération par communes

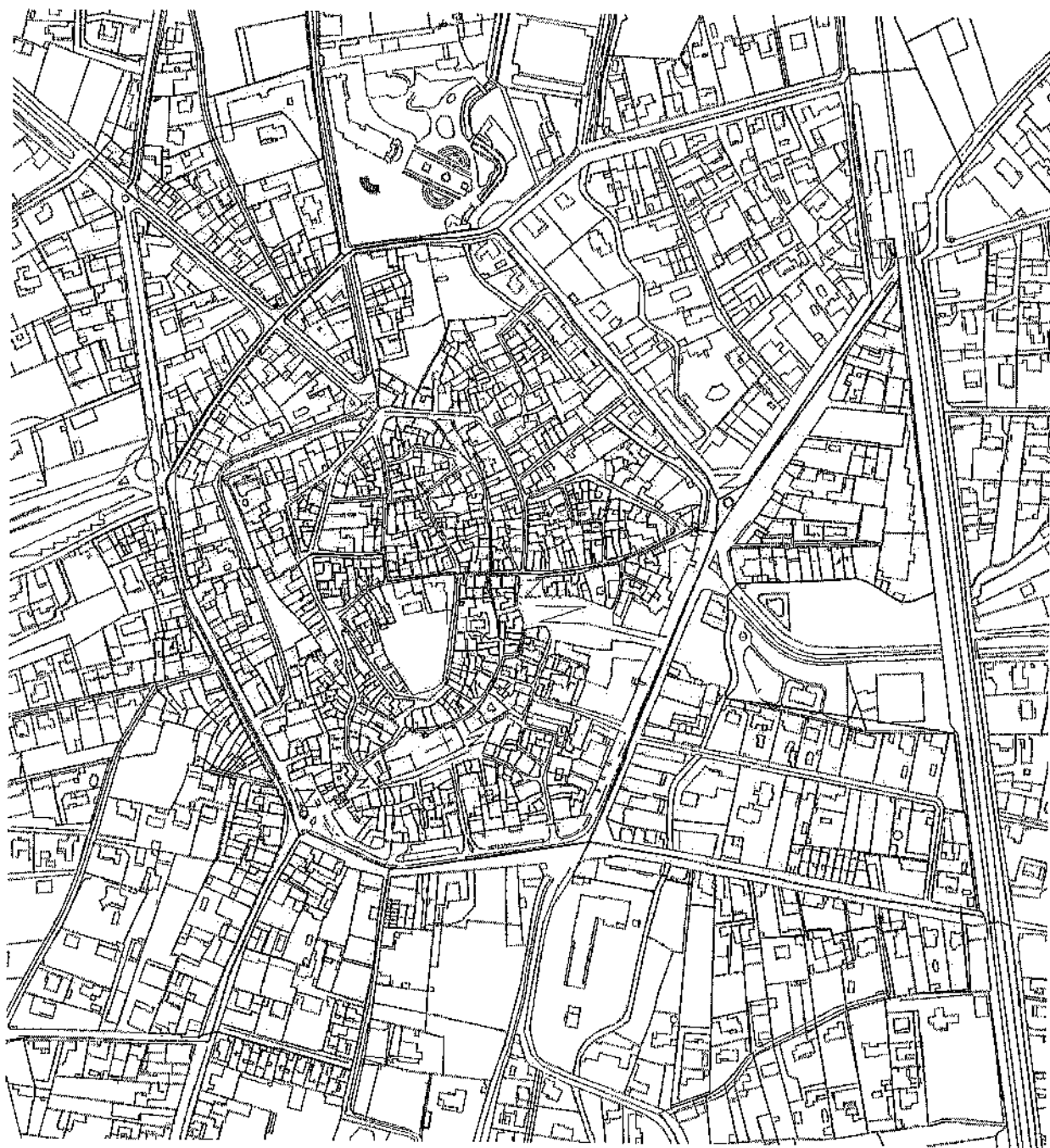
Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées

# ANNEXE 1

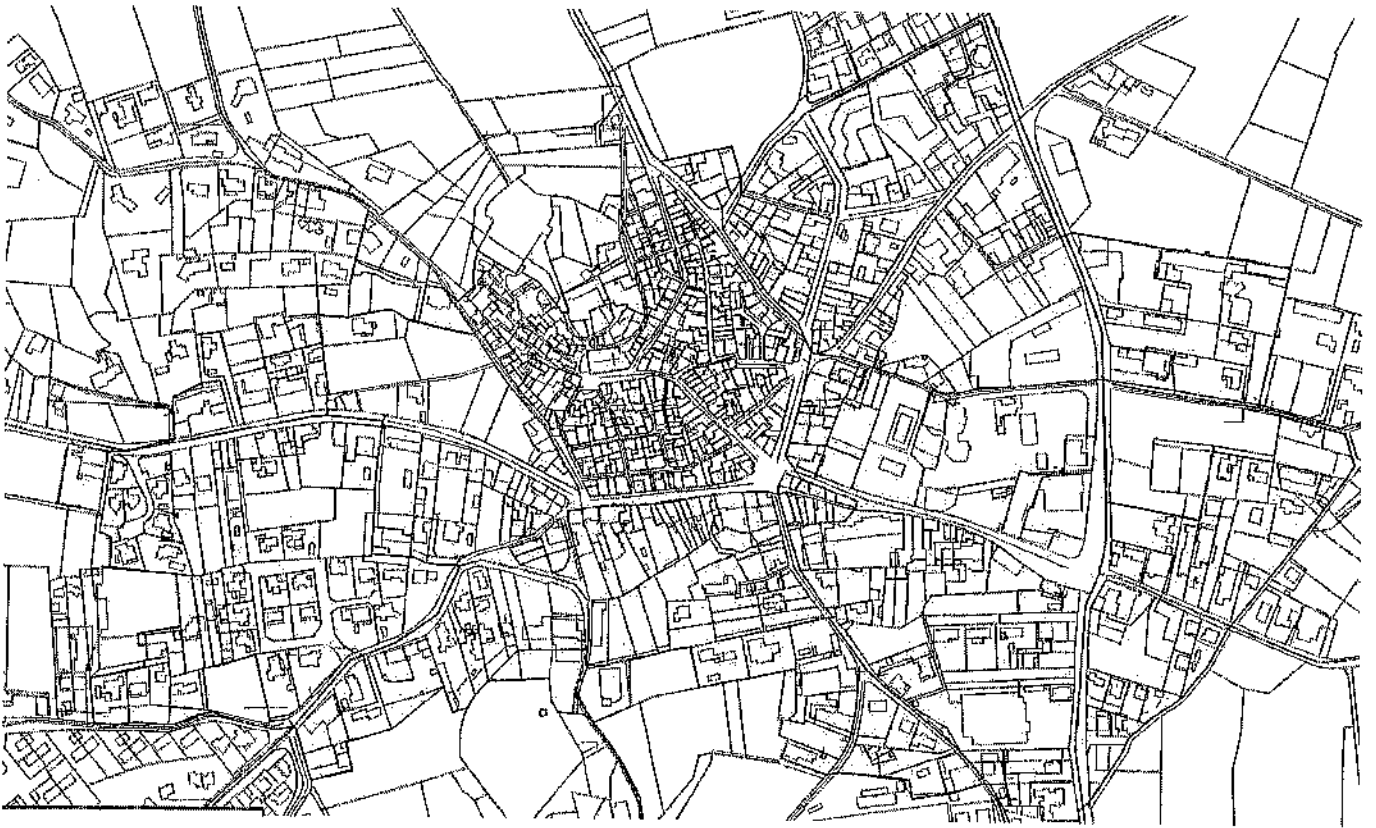
Périmètre Opérationnel commune de Caderousse



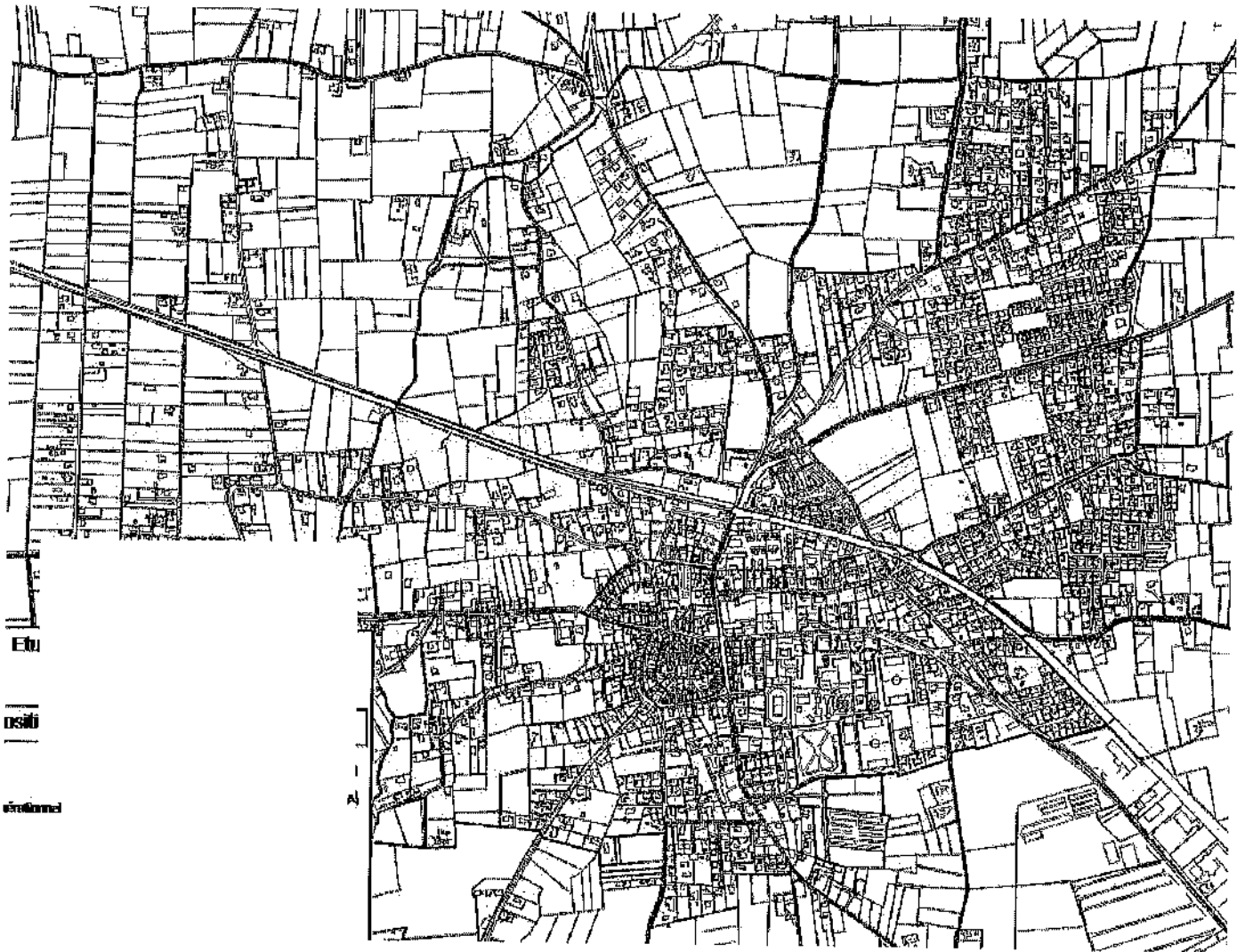
Périmètre Opérationnel commune de Courthézon



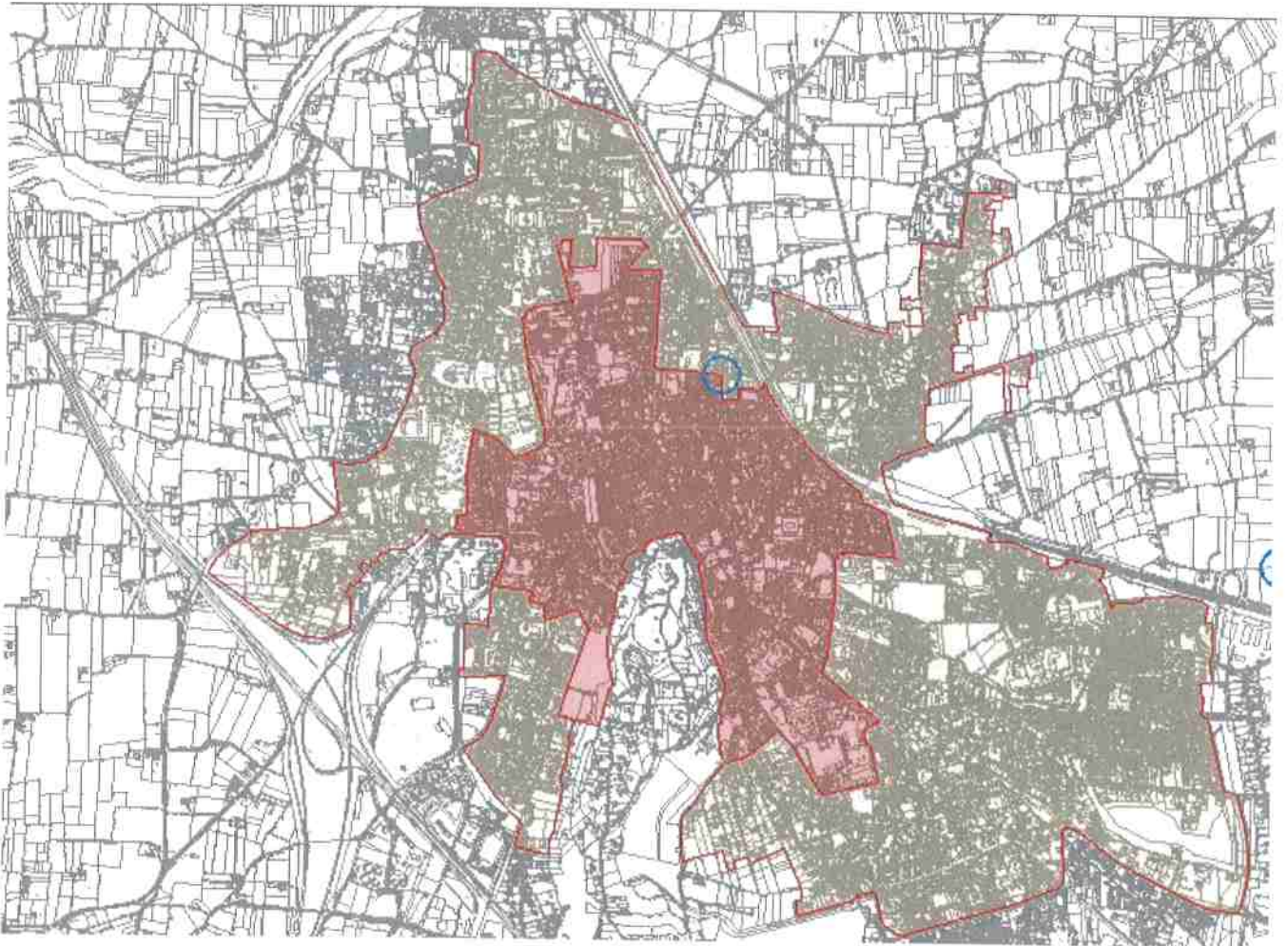
Périmètre Opérationnel commune de Châteauneuf du Pape



## Périmètre Opérationnel commune de Jonquières



## Périmètre Opérationnel commune d'Orange



## ANNEXE 2

Plan de financement prévisionnel :

Pour 5 ans :

	Anah	Région	Département	CCPRO	Total (hors Département)
Suivi-Animation	239 580 €			260 420 €	500 000 €
Aides directes aux travaux et honoraires sur du H.T	2 421 650 €	176 700 €	5% des travaux retenus par l'Anah	139 500 €	2 737 850 €
Aide syndicats de copropriétaires	442 500 €			40 000 €	482 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 103 730 €</b>	<b>176 700 €</b>	<b>(151 500 € à titre indicatif)</b>	<b>439 920 €</b>	<b>3 720 350 €</b>

	Caderousse	Châteauneuf du Pape	Courthézon	Jonquières	Orange
Aides directes aux travaux et honoraires sur du H.T	16 900 €	16 100 €	20 200 €	28 400 €	67 400 €
Aide syndicats de copropriétaires	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	28 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>18 900 €</b>	<b>18 100 €</b>	<b>22 200 €</b>	<b>30 400 €</b>	<b>95 400 €</b>

Moyenne par an (à titre indicatif) :

	Anah	Région	Département	CCPRO	Total (hors Département)
Suivi-Animation	47 916 €			52 084 €	100 000 €
Aides directes aux travaux et honoraires sur du H.T	484 330 €	35 340 €	5% des travaux retenus par l'Anah	27 900 €	547 570 €
Aide syndicats de copropriétaires	88 500 €			8 000 €	96 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>620 746 €</b>	<b>35 340 €</b>	<b>30 300 €</b>	<b>87 984 €</b>	<b>744 070 €</b>

	Caderousse	Châteauneuf du Pape	Courthézon	Jonquières	Orange
Aides directes aux travaux et honoraires sur du H.T	3 380 €	3 220 €	4 040 €	5 680 €	13 480 €
Aide syndicats de copropriétaires	400 €	400 €	400 €	400 €	5 600 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 780 €</b>	<b>3 620 €</b>	<b>4 440 €</b>	<b>6 080 €</b>	<b>19 080 €</b>

## MODALITES D'INTERVENTIONS POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Modalité d'intervention pour les propriétaires occupants		Cas n°1 Projet de travaux lourds logement indigne ou très dégradé	Cas n° 2 : Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Cas n° 3 : Travaux pour l'autonomie de la personne		Cas n°3 bis : Travaux de lutte contre la précarité énergétique		Cas n°4 : Autres travaux *	
<b>Conditions techniques</b>		$ID > ou = 0,55$ - $Insalubrité > ou + 0,4$	<i>Insalubrité, péril équipement communs saturnisme GD entre 0,3 et 0,4 (DPE)</i>	<i>Diagnostic autonomie ou rapport ergo + GIR 1 à 6 ou alloc handicap ou taux d'incapacité perm sécurité sociale</i>		<i>lettre D minimum après travaux + 25% gain énergétique (Attention travaux de toiture non pris en charge)</i>		<i>Assainissement non collectif</i>	
<b>Plafonds ressources</b>		POM et POTM	POM et POTM	POTM	POM	POTM	POM	POTM	POM
<b>Aides aux travaux</b>	<b>Plafond travaux subventionnable ANAH</b>	50 000 € 50%	20 000 € 50%	20 000 € 50% 35%		20 000 € 50% 35%		20 000 € 35% 20%	
	<b>CCPRO sur le montant des travaux subventionnables HT Anah</b>	5% Plafonnée à 1 000 €	5% Plafonnée à 800 €	5% Plafonnée à 500€		5% Plafonnée à 500 €		5% Plafonnée à 500 €	
	<b>Ville Plafond</b>	5% 1 000 €	5% 800 €	5% 500 €		5% 500 €		5% 500 €	
	<b>Prime sortie de vacance</b>	500 €	500 €			500 €			
<b>Aides volet énergie</b>	<b>Région PACA</b>	POTM 50% de l'aide CCPRO  Plafonnée à 500 €	POTM 50% de l'aide CCPRO  Plafonnée à 400 €	POTM 10% du montant subventionné par l'Anah  Minimum de 8 000€ de travaux : pas de gain énergie requis		POTM 50% de l'aide CCPRO  Plafonnée à 250 €		POTM 50% de l'aide CCPRO  Plafonnée à 250 €	
	<b>ANAH Prime Habiter Mieux</b>	POTM = 10% du montant des travaux HT subventionnés plafonnés à 2000 € POM = 10% du montant des travaux HT subventionnés plafonnés à 1600 €				POTM = 10% du montant des travaux HT subventionnés plafonnés à 2000 € POM = 10% du montant des travaux HT subventionnés plafonnés à 1600 €			
	<b>Ville Bonification Prime Habiter Mieux</b>	250 €	250 €			250 €		250 €	
	<b>Région PACA : Prime facteur 2 si gain énergie &gt; 50%</b>	POTM : 10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €	POTM : 10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €			POTM : 10% sur les travaux >20 000 € et < 40 000 €		POTM : 10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €	
	<b>Prime "Transit" énergétique", si BBC réno</b>	10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €	10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €			10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €		10% sur les travaux entre 20000 € et 40000 €	

**Remarque :** Pour la CCPRO, les modalités d'aides aux propriétaires occupants sont valables dans le cadre de travaux pour les logements individuels et pour les travaux portés par les propriétaires occupants pour des parties communes (participation des PO en fonction des millièmes) dans le cadre de copropriétés.

## MODALITES D'INTERVENTIONS POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Modalité d'intervention pour les propriétaires bailleurs	Cas n°1 Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (GI=>0,4 et/ou GD>0,55)			Cas n° 2 Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (Petite LHI, Péril, Saturnisme sécurité équipements communs)			Cas n°3 : Travaux pour réhabiliter un logement dégradé suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence		
Niveau de performance énergétique après travaux	Etiquette D minimum après travaux et 35% de gain énergétique ANAH 50% Région			Etiquette D minimum après travaux 35% de gain énergétique ANAH et 50% Région			Etiquette D minimum après travaux et 35% de gain énergétique ANAH 50% Région		
Conventionnement	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI
ANAH	35%	35%	25%	35%	35%	25%	25%	25%	25%
Plafond des travaux <i>subventionnables</i> ANAH	1000 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 80 m <sup>2</sup> /logt			750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 80 m <sup>2</sup> /logt			750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 80m <sup>2</sup> /logt		
Prime Habiter Mieux Bailleurs	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €
Conseil Départemental 84	5% du montant des travaux <i>subventionnables</i> HT plafond Anah			5% du montant des travaux <i>subventionnables</i> HT plafond Anah			5% du montant des travaux <i>subventionnables</i> HT plafond Anah		
CCPRO sur le montant des travaux <i>subventionnables</i> HT Anah plafonnés à	15%	15%		15%	15%		15%	15%	
	2 000 €	1 500 €		1 500 €	1 000 €		1 500 €	1 000 €	
Ville sur le montant des travaux <i>subventionnables</i> HT Anah plafonnés à	5%	5%		5%	5%		5%	5%	
	1 000 €	750 €		750 €	500 €		750 €	500 €	
Prime sortie de vacance	500 €			500 €					
Région PACA : 50% de la part CCPRO si gain énergie >50%	7,5% plafonnée à 1000 €	7,5% plafonnée à 750 €		7,5% plafonné à 750 €	7,5% plafonnée à 500 €		7,5% plafonné à 750 €	7,5% plafonnée à 500 €	
Primes Région PACA	5% du montant des travaux <i>subventionnables</i> HT plafond Anah			5% du montant des travaux <i>subventionnables</i> HT plafond Anah			5% du montant des travaux <i>subventionnables</i> HT plafond Anah		
Prime sortie de vacance									
Prime Région PACA	Si BBC réno 10% du montant travaux >20000 € et <40000 €			Si BBC réno 10% du montant travaux >20000 € et <40000 €			Si BBC réno 10% du montant travaux >20000 € et <40000 €		
Transition énergétique									

## MODALITES D'INTERVENTIONS POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Modalité d'intervention pour les propriétaires bailleurs	Cas n°4 : Amélioration des performances énergétiques (gain>35% = ID<0,35) ou Uniquement amélioration des performances énergétiques Habiter Mieux (hors cas 1, 2 et 3)			Cas n°5 Travaux pour l'autonomie de la personne sur justificatifs			Cas n° 6 Travaux de transformation d'usage		
	Niveau de performance énergétique après travaux	Etiquette A, B, C, D, après travaux			Etiquette A, B, C, D, après travaux			Etiquette C exigée + convention LI max 1/3	
Conventionnement	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI
<b>ANAH</b>	25%	25%	25%	35%	35%	25%	25%	25%	25%
Plafond des travaux <i>subventionnables</i> ANAH	750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 80m <sup>2</sup> /logt			750 €/m <sup>2</sup> plafonnés à 80m <sup>2</sup> /logt			750 €/m <sup>2</sup> plafonnés 80m <sup>2</sup> /logt		
Prime Habiter Mieux Bailleurs	1 500 €	1 500 €	1 500 €	/	/	/	/	/	/
Conseil Départemental 84	5% du montant des travaux <i>subventionnables</i> HT plafond Anah			/	/	/	5% du montant des travaux <i>subventionnables</i> HT plafond Anah		
CCPRO sur le montant des travaux <i>subventionnables</i> HT Anah plafonnés à	15%	15%	/	/	/	/	15%	15%	/
	1 000 €	800 €	/	/	/	/	1 000 €	800 €	/
Ville sur le montant des travaux <i>subventionnables</i> HT Anah plafonnés à	5%	5%	/	/	/	/	5%	5%	/
	1 000 €	800 €	/	/	/	/	1 000 €	800 €	/
Prime sortie de vacance	500 €			/	/	/	/	/	/
Région PACA : 50% de la part CCPRO si gain énergétique >50%	7,5% plafonnée à 500 €	7,5% plafonnée à 400 €	/	/	/	/	/	/	/
Prime Région PACA	5% du montant des travaux HT plafond Anah			/	/	/	/	/	/
Prime sortie de vacance				/	/	/	/	/	/
Prime Région PACA	Si BBC réno 10% du montant travaux >20000 € et <40000 €			/	/	/	/	/	/
Transition énergétique				/	/	/	/	/	/
ANAH	Prime Intermédiation Locative si LC et LCTS : 1000 € /logement								

## Modalités pour les aides aux syndicats de copropriétaires

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

La CCPRO interviendra auprès des syndicats de copropriétaires sur la base des critères d'intervention de l'Anah avec des taux et des plafonds identiques à ceux définis pour les PB selon les typologies de travaux (cas n°1, 2, 3, 4 et 5) correspondant à des conventionnements pour des logements sociaux.

La Région Provence Alpes Côtes d'Azur n'interviendra, comme il est précisé en page 24 de la présente convention, que sur les travaux lourds et pérennes. Les travaux d'urgence de sécurité et salubrité ne sont pas concernés.

- Les publics visés sont les POTM et les PB LCTS-LCS.
- Le gain énergétique doit atteindre 38% minimum.
- Le taux d'intervention est de 50% de celui de la CCPRO

Deux dispositifs ANAH	ANAH Aides aux Copropriétés fragiles	ANAH Aides aux Copropriétés dégradées	CCPRO	Ville	Majoration de l'aide CCPRO + ville par l'ANAH
ANAH	25%	50%	5%	5%	Majoration à chaque apport d'une Collectivité correspondant à au moins 5% du montant HT des travaux subventionnables
Plafond	15 000€/lot	Montant HT des travaux déplafonnés	2 000 € / Copro	2 000 € / Copro	4 000 € / Copro
Habiter Mieux en copropriété	1 500 € /logement	1 500 € / logement	/	/	/