

Conseil Municipal de CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN du 02 février 2023
Annexe à la Délibération DM_20230202N007



OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement Urbain
Château-Arnoux-Saint-
Auban

2023 - 2027

CONVENTION N°

La présente convention est établie :

Entre

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Maire, Monsieur René VILLARD

L'État, représenté par Monsieur le Préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence (04), Marc CHAPPUIS

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur le Préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence (04), Marc CHAPPUIS, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par son Président, Monsieur Renaud MUSELIER

Le Département des Alpes-de-Haute-Provence, représenté par sa Présidente, Madame Eliane BARREILLE

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) des Alpes-de-Haute-Provence, représentée par son Président, Monsieur Alain PICOZZI

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

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

Vu le Plan Départemental d'Action en faveur du Logement et de l'hébergement des Personnes Défavorisées, 2017-2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat, arrêté par Provence Alpes Agglomération en date du 06 octobre 2022,

Vu les délibérations de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10 novembre 2022 et du 02 février 2023, approuvant et autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération en date du 08 décembre 2022 autorisant la signature du CDST 2021/2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération en date du 08 décembre 2022 relative à la convention ORT où figure l'OPAH,

Vu la délibération du Conseil Départemental en date duapprouvant les termes de la convention OPAH-RU et autorisant la Présidente à signer ladite convention,

Vu la délibération n°21-163, en date du 23 avril 2021 du Conseil régional approuvant le Plan Climat régional 2 « Gardons une COP d'avance »,

Vu la délibération n° 21-456 en date du 28 octobre 2021, du Conseil Régional, « Mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat dans les Contrats Régionaux d'Equilibre Territorial et des programmes de rénovation urbaine » approuvant les critères d'intervention de la Région en matière d'habitat,

Vu la délibération du Conseil Régional en date du approuvant et autorisant la signature de la convention de l'OPAH-RU de Château-Arnoux-Saint Auban 2023-2027,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 21 novembre 2022 au 20 décembre 2022 inclus à Château-Arnoux-Saint-Auban en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application.....	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Chapitre II - Enjeux de l'opération	11
Article 2 – Enjeux	11
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain	12
3.2. Volet foncier	12
3.3. Volet immobilier	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	14
3.5. Volet copropriété en difficulté	16
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	17
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	18
3.8 Volet social.....	19
3.9. Volet patrimonial et environnemental	20
3.10. Volet économique et développement territorial	20
3.11. Autres volets spécifiques.....	21
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	21
Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	23
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	23
5.1. Financements de l'Anah	23
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	24
5.3. Financements des autres partenaires	26
5.3.1 Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.....	26
5.3.2 Financements du Département des Alpes de Haute-Provence	27
5.3.3 Financements de la CAF du département des Alpes de Haute Provence	28
Article 6 – Engagements complémentaires.....	29

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation	29
Article 7 – Conduite de l'opération.....	29
7.1. Pilotage de l'opération	29
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	29
7.1.2. Instances de pilotage.....	29
7.2. Suivi-animation de l'opération	31
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	31
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	31
7.2.3. Durée des missions de suivi-animation.....	32
7.2.4. Modalités de coordination opérationnelle	33
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	33
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	33
7.3.2. Bilans et évaluation finale	34
Chapitre VI- Communication	35
Article 8 – Communication	35
Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	36
Article 9 - Durée de la convention	36
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	36
Article 11 – Transmission de la convention	36
Annexes	38
Annexe 1. Périmètre de l'OPAH-RU (parcelles et copropriétés hors périmètres centres).....	38
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	43

Préambule

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban est située dans le département des Alpes-de-Haute-Provence (04), et profite d'un environnement naturel de qualité. Elle est la cinquième ville du département, avec 5 120 habitants (2 533 ménages), et accueille 10% de la population de l'intercommunalité, Provence-Alpes- Agglomération.

Située au carrefour de différents axes de circulation (A51, N85, RD4096), la commune jouit d'un emplacement stratégique central. A 40 minutes d'Aix-en-Provence, elle bénéficie également des aires d'influence de Digne, Sisteron et Manosque. Traversée par la N85, et contrainte par les reliefs (vallée de la Durance, Barrasson, plateaux, collines), l'urbanisation de la commune s'est développée de manière linéaire. Cette structuration urbaine implique des contraintes comme la dépendance à la voiture pour les déplacements quotidiens.

Le nom de la Commune a été changé en 1991 pour tenir compte de sa particularité avec deux centres anciens ayant chacun une histoire distincte : Château-Arnoux et Saint-Auban.

La Commune souhaite revitaliser ses deux centres historiques, tous deux marqués par un manque d'attractivité commerciale ou résidentielle.

Le centre ancien de Château-Arnoux est composé principalement de maisons de villes et de petites copropriétés. Le centre de Saint-Auban est lui une cité ouvrière construite entre 1916 et 1962. La cité est composée de copropriétés horizontales qui s'apparentent à de grandes maisons, divisées en quatre lots à usages d'habitation.

La ville de Château-Arnoux-Saint-Auban, est une commune nouvellement attractive. Cela se traduit par une hausse de la demande, une augmentation des prix et une tension croissante sur le marché locatif. Parallèlement, on observe une dégradation des biens mis à la location.

L'attractivité de la commune n'est pas homogène. Certains quartiers ne profitent pas ou peu du récent engouement pour le territoire, laissant présager un décrochage du centre-ancien de la commune, et par extension, du quartier de Font Robert. Ces derniers sont les plus touchés par les problèmes de vacance et de dégradation. Les autres quartiers, à Saint-Auban, sont principalement touchés par la problématique énergétique du fait de l'ancienneté du parc (majoritairement avant 1982).

La commune présente également ponctuellement des copropriétés de taille moyenne, en cours de dégradation, avec de lourdes contraintes énergétiques.

La population de Château-Arnoux-Saint-Auban est vieillissante, et on assiste à une augmentation de petits ménages. Le parc de logement de la ville est lui principalement composé de grands logements, inadaptés aux jeunes actifs et aux personnes âgées. La difficile mobilisation du parc de logement vacant amplifie le phénomène.

Le taux de pauvreté sur la commune est de 16%, ce qui concorde avec le taux de pauvreté à l'échelle du département bien qu'il reste supérieur à la moyenne française (14,6%, Insee 2021). Le taux de chômage est quant à lui élevé : 18,2%, contre 14% au niveau du département, ce qui traduit un risque de paupérisation de la commune.

On note des écarts de niveaux de vie au sein de la commune, avec certaines poches de fragilité sociale dans le parc HLM, les grandes copropriétés et les centre-anciens.

En réponse à ces enjeux, il a été convenu de mettre en œuvre un plan d'action sur l'habitat par la mise en œuvre d'un dispositif d'OPAH-RU. Cette opération est impulsée par le programme national PVD dont la commune a signé son adhésion en avril 2021. En effet, ce dispositif d'OPAH-RU s'inscrit pleinement dans un projet global de revitalisation dont l'Opération de Revitalisation de Territoire(ORT) prévue fin 2022.

[Pour plus de détails sur l'analyse du contexte et des enjeux en matière d'amélioration de l'habitat, voir l'étude-pré-opérationnelle éditée en juillet 2022]

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Commune de **Château-Arnoux-Saint-Auban**, l'État et l'Anah décident de réaliser l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Château-Arnoux-Saint-Auban** pour une durée de cinq ans.

La Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur, le Département des Alpes de Haute-Provence et la Caisse d'Allocations Familiales départementale

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit.

Le périmètre retenu pour la mise en place de l'OPAH-RU est multisites (voir carte ci-après). Il intègre :

➤ **Les deux centres historiques de la commune :**

– L'intégralité du noyau villageois de Château-Arnoux

Le centre historique de la commune concentre un parc dégradé, vacant et une population plutôt modeste. L'amélioration du parc via des aides à la réhabilitation apparaît comme étant une bonne solution pour prévenir et enrayer l'évolution de la dégradation du secteur. [335 logements, dont 82 vacants].

– Le centre ancien de Saint-Auban (parc datant majoritairement d'avant 1945)

Constitué d'un parc ancien, le centre-ville de Saint-Auban est concerné par la précarité énergétique, la présence d'une population occupante et également plutôt modeste, ainsi que par la désorganisation de ses nombreuses copropriétés horizontales.

➤ **Le quartier dit de Font Robert**

Extension pavillonnaire au nord de la commune (suite du cœur de village de Château-Arnoux), le quartier de Font Robert, concerné par des problématiques de précarité énergétique, et on note l'apparition d'un phénomène de dégradation de certains biens. Sans accompagnement spécifique, la présence d'une population modeste, rend difficile l'enclenchement d'une dynamique de travaux sur ce secteur.

➤ **Les copropriétés dégradées du Plateau des Lauzières et de Saint-Auban**

On note également la présence ponctuelle sur le reste de la commune de copropriétés de taille moyenne dégradées ou en cours de dégradation avec de lourdes contraintes énergétiques. Une opération d'amélioration du parc serait opportune pour réhabiliter ces copropriétés et prévenir toutes dégradations plus importantes.

Nombre de logements totaux concernés par le périmètre retenu	<i>dont vacants</i>	<i>dont occupés</i>
1 212	170	1 042

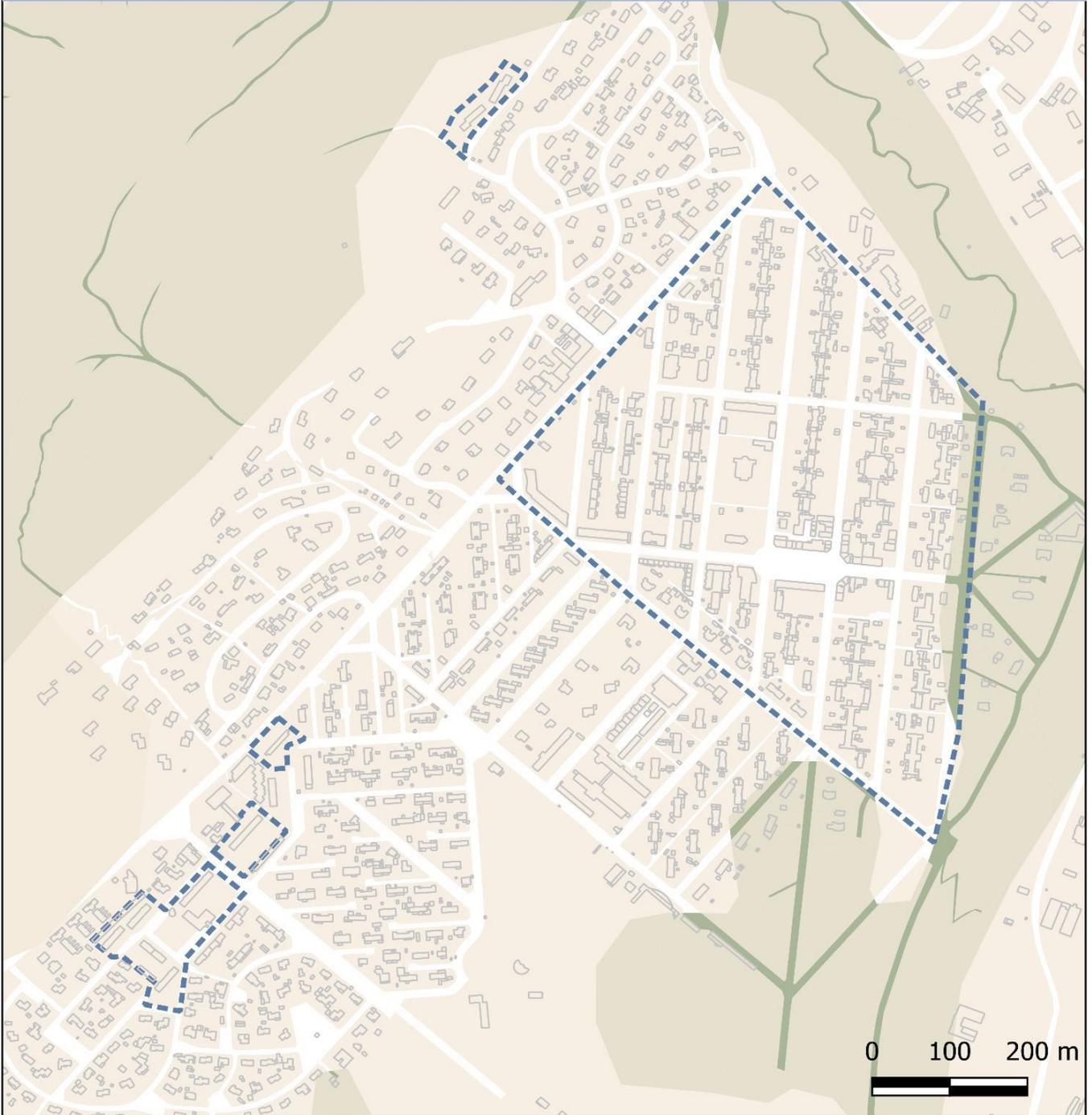
Les champs d'intervention sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé, et la lutte contre l'indécence
- La réduction de la vacance, en particulier dans le parc de logements dégradés
- L'incitation à la rénovation privée des logements par les propriétaires occupants éligibles, les propriétaires bailleurs, et les copropriétaires
- La rénovation énergétique du parc de logement
- L'adaptation au vieillissement et au handicap
- La production d'une offre locative répondant à la demande notamment avec des loyers modérés
- L'amélioration des copropriétés fragiles et dégradées, et l'incitation à leur organisation

Périmètre centre Château-Arnoux et plateau des Lauzières



Périmètre Saint-Auban



Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux sur le territoire communal :

1 La lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration des conditions de vie des ménages occupants

- Accompagner la rénovation des biens vétustes ou dégradés
- Encourager la production d'une offre locative à loyer modéré adaptée à la demande
- Lutter contre les situations d'habitat indigne, d'habitat non décent
- Préserver la situation financière d'une partie de la population en réduisant les charges induites par la consommation d'énergie en améliorant énergétiquement les logements
- Favoriser l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie
- Favoriser la structuration et le bon fonctionnement des copropriétés

2 Le renforcement de l'attractivité des centres-villes

- Remettre sur le marché les logements vacants
- Favoriser des réhabilitations de qualité des logements et immeubles
- Soutenir l'accession à la propriété dans les centres-villes

3 L'accompagnement de la transformation urbaine de la commune et la préservation du patrimoine

- Intervenir sur les immeubles dégradés
- Requalifier les façades, notamment dans le centre historique
- Améliorer le fonctionnement des espaces publics et accompagner la rénovation des places
- Respecter les typologies, les matériaux et les modes constructifs

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

Le dispositif :

L'intervention sur l'habitat ancien dans le cadre de l'OPAH RU, pour assurer la réhabilitation des immeubles et logements identifiés comme dégradés, repose sur l'articulation de plusieurs leviers incitatifs : l'aide aux travaux (Anah, Région et commune), fiscalité (réduction d'impôt), prêts bonifiés (éco-PTZ), etc.

Si l'OPAH n'intègre pas de volet coercitif, le volet dit « renouvellement urbain » se justifie par un fort besoin de résorption de la vacance et de rénovation des copropriétés, pour lesquelles des aides spécifiques sont prévues. En complément, la commune entamera les démarches pour se doter d'une politique de LHI, avec prise d'arrêtés notamment.

Les objectifs :

Dans le cadre du projet, l'intervention sur l'habitat privé poursuit les objectifs généraux suivants :

- L'accompagnement des propriétaires occupants modestes dans l'amélioration de leur logement (tous types de travaux). Pour ces derniers, il s'agira notamment de les amener vers des travaux ambitieux de rénovation énergétique.
- La réhabilitation et le conventionnement des logements locatifs privés non décents, insalubres, ou de mauvaise performance énergétique, afin d'accroître l'offre locative et les possibilités d'accueil des personnes aux ressources modestes sur le territoire.
- La création d'une offre nouvelle et diversifiée de logements via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant,

- L'adaptation et l'amélioration de l'offre existante afin de favoriser le maintien de la population résidente et accueillir de nouveaux habitants,
- L'organisation et la revalorisation des copropriétés rencontrant des difficultés,
- La valorisation de la qualité patrimoniale des centres.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Un certain nombre de projets urbains seront engagés par la commune sur le périmètre d'intervention.

Une étude de programmation réalisée entre juillet 2021 et avril 2022 a permis de définir des projets de requalification des espaces publics et notamment des espaces centraux de la commune et ainsi du périmètre de l'OPAH-RU, avec une requalification de :

- La place Pechiney à Saint-Auban
- Les places autour du Château : place de la Résistance, place Camille Reymond et place de la Poste à Château- Arnoux

La requalification de ces places a pour objectif de :

- Redynamiser les cœurs de ville
- Recréer des esprits « cœurs de villages » conviviaux
- Développer l'économie (commerces, artisanat et tourisme)
- Améliorer la lisibilité et l'harmonie de la commune
- Sécuriser et adapter les espaces aux différents types de mobilité, notamment piéton
- Réhabiliter les voiries

Ces projets, en parallèle de l'opération, permettront une amélioration globale du cadre de vie et engageront les propriétaires à accompagner la puissance publique en réhabilitant le parc privé.

Un secteur prioritaire sera défini avec l'opérateur sur les logements et immeubles à proximité directe de ces places, l'objectif étant de faire « tache d'huile ».

3.1.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre et nature des projets et aménagements urbains réalisés

3.2 Volet foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

Mission de veille foncière

Une mission de veille foncière sera instaurée particulièrement dans le centre ancien de Château-Arnoux. Dans le cadre du diagnostic, des immeubles ont été identifiés, à savoir (12, rue du milieu ; 32, rue Haute ; 2, rue Chargé Rosse).

Cette liste sera complétée durant l'opération lors des phases « pro-actives » réalisées par l'équipe animation (porte à porte, diagnostic en marchant etc).

Chaque vente d'un lot ou d'un immeuble de l'une de ces adresses fera l'objet d'une visite en présence du vendeur et de l'acquéreur après réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) afin de vérifier leur état, de communiquer auprès des acquéreurs sur les aides mobilisables pour la rénovation du bien, et éventuellement, évaluer le potentiel pour la commune de se rendre acquéreur, dans le cas où aucune sortie opérationnelle privée satisfaisante ne pourrait être envisagée.

Qui plus est, afin d'accompagner la revitalisation du territoire, la commune s'engage, parallèlement à l'OPAH-RU, dans la création d'équipements et de logements, via un recyclage foncier. Peuvent notamment être cités :

Création de nouveaux services dans le centre de Saint-Auban :

- Projet de création d'un pôle enfance jeunesse Henri Wallon (derrière l'église)
- Projet de création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP)

Production de logements neufs :

- Projet de création de logements inclusifs (11) dans le centre de Saint-Auban
- Projet de résidence seniors à Château-Arnoux (24 chambres - hors périmètre OPAH-RU mais très proche)
- Projet de construction de 18 logements sociaux à Saint-Auban à la place du gymnase Paul Lapie
- Autres projets en étude

Réutilisation d'immeubles existants :

- Projet d'achats d'immeubles, particulièrement dans le centre de Saint-Auban, afin, d'une part, de créer une MSP, et, d'autre part, de les rénover et les louer à des loyers modérés pour des commerces de proximité
- Un conventionnement avec l'EPF pourrait être envisagé si de nombreux besoins sont identifiés dans les deux centres de la commune

3.2.2 Objectifs

Pour la veille foncière :

- Nombre de logements visités

Par ces projets, la commune cherche à redynamiser ces deux cœurs de ville pour ses habitants, mais aussi pour développer son économie, maintenir et attirer une population active.

3.3 Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat, le volet immobilier de l'OPAH-RU a pour objectifs de :

- Proposer une offre locative adaptée aux besoins des populations locales (loyers conventionnés très social, social et intermédiaire), permettant de détendre le marché locatif, et développer l'intermédiation locative dans le parc privé conventionné afin de constituer une solution complémentaire au logement locatif social
- Remettre sur le marché des logements vacants
- Attirer de nouveaux ménages dans l'ancien

➤ Proposer une offre locative conventionnée et adaptée

La récente dynamique immobilière a tendu le marché locatif et a rendu difficile le maintien de populations modestes dans un parc décent. L'un des objectifs de cette OPAH-RU est d'inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements sur des loyers maîtrisés via le conventionnement avec travaux, pour loger ces populations modestes.

Une action forte de sensibilisation des propriétaires bailleurs par l'opérateur en lien avec les services communaux est attendue.

La mobilisation des grands propriétaires et des agences immobilières est une étape primordiale pour le respect des objectifs de conventionnement. L'opérateur devra développer l'intermédiation locative via la mobilisation des acteurs présents sur le territoire.

L'opération devra au minimum concerner, sur 5 ans, 32 logements conventionnés dont 22 en social et 5 en très social.

Qui plus est, pour encourager l'accession sociale et le logement conventionné, l'opérateur de suivi-animation veillera également à mobiliser le dispositif Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) ainsi que le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) pour les immeubles inclus dans l'OPAH-RU et également dans le périmètre de l'ORT.

➤ **Remettre sur le marché des logements vacants**

La mobilisation du parc vacant est nécessaire dans un contexte de tension du marché locatif. La remise sur le marché de ces biens permet de :

- Sortir ou prévenir de la dégradation
- Loger des populations à l'année
- Redynamiser les quartiers et le secteur commercial.

L'opérateur devra, en lien avec les services communaux et via une démarche pro-active (porte à porte, tractage, mobilisation des données communales), mobiliser les propriétaires de ce parc.

L'accompagnement et le conseil seront importants dans la construction des projets pour analyser les raisons de cette vacance, parfois structurelle, et permettre d'en sortir.

Une prime de sortie de vacance pourra être mobilisée pour inciter les propriétaires à réhabiliter leur parc ou pousser de nouveaux propriétaires à investir dans la commune.

➤ **Attirer de nouveaux ménages dans l'ancien**

Pour enclencher une dynamique bénéfique sur les centres anciens de la commune il est nécessaire d'attirer de jeunes ménages actifs profitant de la proximité de la commune aux différents pôles d'emploi du département.

Ainsi une prime à l'acquisition de la ville est mobilisable pour inciter les propriétaires occupants à investir les centres anciens.

Cette action permettra de dynamiser les secteurs commerciaux centraux, notamment la place Pechiney.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont les suivants :

- Conventionnement : 32 logements
- Vacance : 20 logements
- Acquisition dans l'ancien : 10 logements

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements locatifs conventionnés
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre et caractéristiques des logements et des types de travaux ayant bénéficié d'une prime à l'acquisition dans l'ancien

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier des situations de mal-logement dans le périmètre du centre-ville de Château-Arnoux.

Le diagnostic a identifié 73 logements médiocres dans le centre-ville de Château-Arnoux où s'additionne la vacance (Fichiers Fonciers). Les remontées des signalements, les arpentages et les entretiens avec les acteurs du territoire confirment la présence de dégradation et d'un parc potentiellement indigne et insalubre dans le centre de Château-Arnoux.

Dès les premières années de l'OPAH un repérage poussé et pro-actif sera engagé par l'opérateur (porte-à-porte, tractage, mobilisation des données communales). Dans ce cadre, une politique LHI plus volontariste, de prise systématique de signalements et d'arrêtés, devra être engagée par la commune.

L'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH devra réaliser de manière systématique un diagnostic des logements et immeubles (social, technique et financier), avec proposition d'orientation procédurale le cas échéant. En cas de présomption d'insalubrité, les services communaux et l'ARS devront être saisis afin que les procédures soient enclenchées en parallèle à la procédure incitative.

La commission de travail « indécence et insalubrité » permettra de favoriser l'échange d'informations et orienter au mieux les dossiers et les actions à entreprendre face à des situations sociales complexes.

L'opérateur devra contacter et accompagner l'ensemble des propriétaires concernés lors de cette commission pour les engager dans une démarche de travaux.

La plateforme Histologe pour la Direction départementale des Territoires des Alpes-de-Haute-Provence (actuellement hébergée à l'adresse <https://guichetunique04.lhi.histologe.fr>, sera utilisée comme moyen favorisant la détection des situations. La procédure mise en place pour cela est la suivante :

- Visite du logement par le prestataire après repérage ou signalement,
- Rédaction de la fiche technique,
- Création par le prestataire du signalement sur la plateforme Histologe avec intégration en pièce jointe de la fiche technique, adresse mail : <https://guichetunique04.lhi.histologe.fr>
- Validation par la DDT et diffusion à la commune de rattachement de l'OPAH.

Les subventions de l'Anah pour les travaux prescrits sur arrêtés sont les suivants :

Type d'arrêtés	Propriétaire			
	Occupant (selon conditions de ressources)		Bailleur	
	Taux de subvention	Plafond de travaux	Taux de subvention	Plafond de travaux
Préfectoral (insalubrité)	50%	20 000 € HT *	35%	750/m ² dans la limite de 80 m ² **
Municipal (péril ordinaire)	50%	20 000 € HT *	35%	750/m ² dans la limite de 80 m ² **
Préfectoral (risque saturnin)	50%	20 000 € HT	35%	750/m ² dans la limite de 80 m ²
Municipal (RSD)	Non éligible		25%	750/m ² dans la limite de 80 m ²

*selon l'ampleur des travaux, déplafonnement à 50 000 € HT

**selon l'ampleur des travaux, déplafonnement à 1000€/m² dans la limite de 80m²

3.4.2 Objectifs

L'OPAH-RU a pour objectif d'aider les propriétaires qui s'engagent dans des travaux permettant d'éradiquer les situations d'habitat indigne : travaux lourds sur les logements indignes ou très dégradés, et travaux de réhabilitation globale sur les logements indignes ou très dégradés.

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de 14 logements ou copropriétés indignes, dégradés et très dégradés (indice de dégradation > 0,55) dont :

- 3 logements occupés par leur propriétaire
- 8 logements de propriétaires bailleurs
- 3 copropriétés

Il s'agit également de soutenir les travaux de sécurité et de salubrité (petite LHI) ainsi que les travaux sur les logements locatifs moyennement dégradés (indice de dégradation Anah entre 0,35 et 0,55).

Sur 5 ans l'OPAH-RU vise la réhabilitation de 12 logements ou copropriétés visés :

- 4 logements occupés par leur propriétaire
- 5 logements de propriétaires bailleurs
- 3 copropriétés

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

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.).
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
- Nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU
- Nombre de consignations des allocations de logement par la CAF

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier plusieurs problématiques.

➤ **Une dégradation importante des copropriétés dans le centre-ville de Château-Arnoux**

Le centre ancien de Château-Arnoux cumule les facteurs de vulnérabilité. Les copropriétés comme les monopropriétés se dégradent et la présence de populations en difficulté ne permet pas, hors opération et au vu des restes à charge, d'engager des programmes de travaux.

➤ **La présence ponctuelle de quelques grandes copropriétés dégradées ou en cours de dégradation**

De manière sporadique (à l'échelle de la commune) et concentrée (dans le quartier de la Casse à Saint-Auban) quelques grandes copropriétés (plus de 15 lots) sont entrées dans un processus de dégradation. Une fois de plus la présence de propriétaires occupants modestes et de quelques logements vacants ne permet pas d'enclencher une démarche de travaux.

➤ **Une désorganisation systémique des copropriétés dans les centres anciens de la commune**

Dans le centre de Château-Arnoux et de Saint-Auban, très peu de copropriétés sont organisées empêchant la réalisation de travaux permettant une sortie pérenne de la dégradation.

Les copropriétés constituent le noyau dur des situations à traiter et nécessitent de ce fait une attention particulière dans le cadre du présent dispositif. L'organisation des copropriétés est donc un préalable à toute mise en œuvre de travaux.

L'objectif est donc double :

D'une part, repérer et engager les petites copropriétés à s'organiser en syndic permettant une gestion financière saine à long terme et la réalisation de travaux sous l'accord de l'ensemble des copropriétaires. Une prime à l'organisation est mobilisable pour inciter les propriétaires à s'organiser et réduire le coût de cette organisation. Cette prime octroyée par la commune vise à participer aux frais de réalisation ou de mise à jour de l'Etat Descriptif

de Division (EDD) pour les copropriétés présentant au moins 70% de résidents principaux, afin de financer les honoraires d'un géomètre et/ou d'un notaire.

La prise en charge est de 70% dans la limite de 3000 €.

D'autre part, sortir de la dégradation ces copropriétés par une aide au syndicat de copropriété pour la réalisation de travaux de remise en état des parties communes.

Dans un premier temps l'opérateur aura un rôle pro-actif (porte-à-porte, tractage, repérage, données communales) pour constituer une liste de copropriétés dégradées ou en difficultés dans les centres-anciens de la commune en plus des grandes copropriétés préalablement repérées dans le diagnostic.

Il devra aider en amont à lever l'ensemble des blocages à la réalisation de travaux et à la demande de subvention afférente. L'organisation de ces copropriétés est donc une de ses prérogatives.

Des diagnostics multicritères conformément aux attentes des différents partenaires (ANAH, Région, Département, Commune) devront être réalisés et présentés pour déterminer collégialement une stratégie d'intervention et la nécessité d'un montage d'un dossier de travaux

3.5.2. Objectifs

L'OPAH-RU a pour objectif d'accompagner 10 copropriétés dans leur projet de travaux :

- Dégradation : 6, soit 55 logements [4 petites copropriétés de 3 à 4 lots et 2 copropriétés de plus de 15 lots]
- Economie d'énergie : 4, soit 27 logements [3 petites copropriétés de 3 à 4 lots et 1 copropriété de plus de 15 lots]
- Aider et accompagner à l'organisation des copropriétés souhaitant engager une démarche de travaux avec l'OPAH RU. Objectif de 10 copropriétés aidées par l'aide de la commune.

Indicateurs de résultats pour le volet copropriété en difficulté :

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

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut programme d'action territorial local permettant d'engager des crédits du programme MaPrimerenov'Sérénité et Maprimerenov'Copropriété et les aides énergétiques pour les propriétaires bailleurs.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Avec l'augmentation prévisible des prix de l'énergie, la précarité énergétique devrait toucher de plus en plus de ménages. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU a mis en évidence le fait que 21% de la population de Château-Arnoux-Saint-Auban était en situation de précarité énergétique contre 11.9% en France

Cette situation est liée à l'ancienneté du parc de la ville. Les deux centres-villes sont en effet principalement composés de bâti ancien, plus de 80% du parc a été construit avant 1991 et 23% l'a été avant 1949. Cette ancienneté du parc de la ville, couplée à la précarité d'une partie des habitants et à la désorganisation de certaines copropriétés créent une précarité énergétique importante sur la commune.

Les centres anciens de la commune sont les quartiers les plus touchés par cette problématique.

Ainsi, le dispositif prévoit d'accompagner les propriétaires et copropriétaires dans leur projet de rénovation énergétique via Maprimerenov'Sérénité et MaPrimerenov'Copropriété.

Une attention particulière de l'équipe animation sera apportée pour, repérer et systématiquement, engager les propriétaires modestes (même en cas de grande dégradation) à réaliser les travaux nécessaires à un gain minimal de 35% d'économie d'énergie.

Des exemples de travaux à réaliser peuvent être cités :

- Des travaux d'isolation par l'intérieur et/ou l'extérieur quand cela est possible,
- Systématiser le double vitrage dans le centre-ville,
- Isoler l'ensemble de la surface de la toiture et des toits-terrasses,
- Système de chauffage faible émission,
- VMC hygro-réglable etc.

Les travaux de rénovation énergétiques devront être réalisés par des entreprises bénéficiant de qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).

Pour les propriétaires bailleurs, le programme « habiter mieux » sera recherché.

Une attention particulière devra être portée sur l'évolution de l'offre locative liée à la nouvelle réglementation. En effet, du fait de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, il sera progressivement impossible de louer les logements énergivores (Etiquette E à G).

Les remontées des différents organismes liées à la commission indécence et insalubrité, seront donc systématiquement traitées par l'animation (Prise de contact avec le propriétaire, construction d'un projet de travaux, conventionnement etc.).

Certaines données statistiques ciblées pourront être transmises à l'opérateur pour flécher sa démarche pro-active à la parcelle.

3.6.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de 25 logements + 4 copropriétés :

- 15 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements de propriétaires bailleurs
- 4 copropriétés, représentant environ 27 logements [3 petites copropriétés de 3 à 4 lots et 1 copropriété de plus de 15 lots]

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'allongement de l'espérance de vie entraîne une augmentation de la population âgée qui aspire généralement à rester le plus longtemps possible dans son logement. L'adaptation à la vieillesse et l'amélioration thermique des logements s'imposent ainsi comme des champs d'intervention majeurs pour lesquels l'Anah a conçu un dispositif d'aides particulier.

Afin d'offrir un parc de logements rénovés le mieux adapté aux personnes handicapées et vieillissantes, l'accessibilité aux logements ainsi que l'aménagement intérieur doivent également être pris en considération dans les projets. Le public ciblé est autant les propriétaires occupants que les locataires.

Il s'agit de travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement (création d'un monte-escalier électrique, aménagement de la salle de bain, installation de sanitaires à tous les étages, création de systèmes d'appels lumineux pour les sourds et malentendants, etc...).

Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile par des travaux d'adaptation des logements constitue un objectif important dans le cadre de l'OPAH RU.

L'opérateur aura un rôle d'accompagnement et de montage administratif et financier. De ce fait, il devra mobiliser l'ensemble des aides allouées par l'opération ainsi que celles du droit commun (caisses de retraite, conseil départemental).

3.7.2 Objectifs

Pour la durée de l'opération, les aides aux travaux d'adaptation octroyées par l'OPAH-RU viseront à financer le maintien à domicile de 7 ménages :

- 5 propriétaires occupants
- 2 locataires

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements adaptés

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

La commune de Château-Arnoux-Saint-Auban a un taux de pauvreté de 16%, proche du taux départemental, mais supérieur au taux national qui est de 14%.

Le taux de chômage est quant à lui assez important par rapport à celui du département et de l'agglomération (18.2% contre 14%). Cela traduit un risque de paupérisation de la commune.

Mais la commune se démarque plutôt par des écarts de niveau de vie. Quand certains quartiers ne concentrent aucune problématique spécifiques, certains constituent des poches de fragilité sociale, c'est notamment le cas du centre-ville de Château-Arnoux et du parc HLM. On constate également des inégalités de revenus marquées selon le statut d'occupation. Le taux de pauvreté est de de 30% chez les locataires, contre 7% chez les propriétaires.

En cas de difficultés sociales constatées, l'opérateur devra réaliser un diagnostic social (composition, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel etc..). Il devra dans la continuité transmettre les informations et proposer des solutions lors de la commission « Indécence et insalubrité ».

L'équipe d'animation devra mettre en œuvre l'ensemble des conditions permettant le maintien des occupants :

- Inciter les propriétaires bailleurs à s'engager sur la modération de loyers en priorisant le conventionnement ;
- Inciter les propriétaires bailleurs à louer un logement décent ;
- Orienter vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, CCAS, CD, CAF...);
- Aider et conseiller les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux.

L'opérateur devra mobiliser l'ensemble des acteurs pour permettre le montage de dossiers financiers et notamment réduire le coût du reste à charge et de l'avance des subventions :

- Demande d'avance des subventions ANAH
- Demande d'avance des subventions de la commune, pour les dossiers de propriétaires occupants. Un document précisera les modalités et conditions. L'avance ne pourra pas dépasser 50% de la subvention de la commune.
- Demande d'avance à demander à la SACICAP ? Dossier à monter par l'opérateur

En cas de relogement des ménages, l'équipe animation devra les accompagner dans toutes les étapes, en lien avec les services compétents.

3.8.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet social :

- Nombre de ménages accompagnés spécifiquement dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'un programme de réhabilitation soulève la question patrimoniale. L'objectif est de pouvoir conserver et ne pas dénaturer le cadre des centres ville, ayant une forte valeur historique et patrimoniale. Les réhabilitations se feront en respect du règlement du PLU, et des zones de protection des bâtiments classés (Château- Arnoux avec des éléments du Château, le monument aux morts et le Prieuré ; Saint-Auban, Chalets Prouvé).

L'ANAH n'intervient pas sur des projets de façade, sauf cas particuliers (péril). Le dispositif prévoit en complémentarité une opération ravalement de façade par la ville. Une aide sera octroyée pour la réfection/ ravalement de la façade : fond de façade, ferronnerie, balcons, modénatures, menuiseries en partie commune, volets...

De ce fait, l'opérateur aura un rôle de vigilance architecturale des projets en lien avec les services de la ville et les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. Il devra accompagner et conseiller le bénéficiaire lors des différentes démarches administratives (Déclaration Préalable et/ou Permis de Construire) ; et il veillera à la conformité légale des dossiers (dépôt de DP/PC, accord de DP/PC).

La subvention façade ne pourra être mobilisée que pour des immeubles datant d'avant 1945 et dont l'ensemble des autres parties communes (planchers, toiture, cage d'escalier) ne présente pas de dangerosité particulière.

La commune financera les travaux :

- de ravalements simples, avec une prise en charge possible à hauteur de 10€/m², plafonnée à 2 500€ ;
- de ravalements lourds, avec une prise en charge possible à hauteur de 30€/m², plafonnée à 3 000€. Ces aides sont conditionnées à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

3.9.2 Objectifs

20 façades : 10 ravalements simples, 10 ravalements lourds.

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Nombre de bâtiments ravalés

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

La ville de Château-Arnoux-Saint-Auban suit de manière régulière l'évolution de la structure commerciale de la commune et essaie d'apporter des réponses adéquates aux problématiques rencontrées :

- Dégradation des locaux commerciaux
- Forte concurrence exercée par les communes alentours
- Vacance commerciale importante (20%). Le centre-ville de Saint-Auban est particulièrement touché par cette problématique, il concentre 33% de vacance.
- Fort impact du Covid 19 sur la pérennité d'un quart des commerces de la commune.

Les différents objectifs de l'OPAH que sont la mobilisation du parc de logement vacant, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou vulnérable, l'accueil de nouveaux ménages actifs, en lien avec les différents projets de requalification des espaces publics, sont propres à pérenniser l'activité commerciale des deux centres anciens (les places autour du château à Château-Arnoux et la place Pechiney à Saint-Auban).

De plus, les travaux engendrés par les subventions seront bénéfiques pour les artisans locaux, tant au niveau de leur chiffre d'affaires et de l'emploi généré qu'au niveau de la montée en compétence de ces derniers, pour répondre aux exigences de l'ANAH.

Une réunion réunissant les différents artisans (RGE ou non) du département sera organisée avec l'opérateur et les services de la ville dès le lancement de l'OPAH-RU pour discuter des différentes exigences et attendus de l'opération.

3.10.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet économique :

- Chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises
- Taux de vacance commerciale dans les centres anciens avant / après opération.

3.12. Autres volets spécifiques

Sans objet

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de cette opération concernent 130 logements dont :

- 70 logements pour 10 copropriétés,
- 28 logements propriétaires occupants,
- 32 logements propriétaires bailleurs.

Pour atteindre ces objectifs globaux la commune met en place des subventions complémentaires avec les objectifs suivants :

- Subvention façade : 10 ravalements simples (nettoyage peinture) - immeubles construits avant 1945
- Subvention façade : 10 ravalements lourds (réfection totale) - immeubles construits avant 1945
- Aide à l'organisation des copropriétés : 10 mises à jour de l'état descriptif de division
- Aide à l'acquisition dans l'ancien (avant 1945) pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, avec un engagement d'au moins 6 ans comme résidence principale : objectif de 10 primes
- Prime vacance : pour 20 logements vacants depuis plus d'un an

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

Les objectifs de cette opération sur 5 ans concernent :

- 28 logements « propriétaire occupant », dont 7 indignes ou très dégradés
- 32 logements conventionnés ou intermédiaires [Loc 3 Loc 2 Loc 1], dont 13 indignes ou très dégradés
- 10 copropriétés, soit 70 logements, dont 6 fragiles ou dégradées concernant 43 logements

		Objectifs en nombre de logements						
		PO <i>Propriétaires Occupants</i>		PB <i>Propriétaires Bailleurs</i>			Copropropriétés	Logements concernés
		PO TM <i>Très modes tes</i>	PO M <i>Modes tes</i>	LCTS <i>Très social « Loc' 3 »</i>	LS <i>Social « Loc' 2 »</i>	Inter médiaire <i>« Loc' 1 »</i>		
Dégradation	Grande dégradation	2	1	1	7	0	3	22
	Remise aux normes LHI / Copropriétés fragiles	2	2	1	3	1	3	21
Economie d'énergie		8	7	2	6	2	4	27
Adaptation / Autonomie		3	2	0	2	0	0	0
Autre : Décence / changement d'affectation		0	1	1	4	2	0	0
Total / 5 ans		15	13	5	22	5	10	70

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Propriétaires Occupants	3	4	6	7	8	28
Propriétaires Bailleurs	3	5	7	8	9	32
Copropropriétés	1	2	2	2	3	10

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération sur la durée de l'OPAH

	Aides aux travaux				Aides à l'ingénierie	
	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs	Copropriétés	Aides complémentaires	Part fixe	Part variable
ANAH	398 500 €	601 500 €	555 000 €		138 600 €	39 360 €
Ville	72 000 €	111 750 €	36 000 €	155 000 €	49 240 €	
Région	93 000 €	105 500 €	18 000 €			
Département					30 000 €	
CAF					20 000 €	
Total par type	563 500 €	818 750 €	609 000 €	155 000 €	237840 €	39 360 €
Total par aides	2 146 250 €				277 200 €	
Total général	2 423 450 €					

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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 732 960 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	186 450 €	295 848 €	363 977 €	398 042 €	488 643 €	1 732 960 €
Aides aux travaux	154 587 €	261 913 €	327 971 €	361 000 €	449 529 €	1 555 000 €
<i>Comprenant aides programme Habiter Mieux (PB)</i>	<i>5 062,5€</i>	<i>8 437,5 €</i>	<i>11 812,5 €</i>	<i>13 500€</i>	<i>15 187,5 €</i>	<i>54 000 €</i>
Aides à l'ingénierie (fixe)	27 720 €	27 720 €	27 720 €	27 720 €	27 720 €	138 600 €
Aides à l'ingénierie (variable hors programme HM PB)	4 143 €	6 215 €	8 286 €	9 322 €	11 394 €	39 360€
Total aides aux travaux et à l'ingénierie						1 732 960 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et finance une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation.

Elle intervient en complément ou non de l'Anah sur le financement des travaux.

Les conditions d'éligibilité des demandeurs sont les mêmes que celles régissant les financements de l'Anah.

Les modalités de soutien et de calcul des subventions aux travaux sont précisées en annexe 2 de la présente convention.

Par ailleurs, la commune a décidé de renforcer l'attractivité du dispositif de l'OPAH-RU en attribuant des subventions complémentaires, toutes conditionnées à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat pouvant être subventionnés dans le cadre du présent dispositif.

Ces subventions sont précisées dans le tableau ci-après :

		Plafonds	Objectifs de dossiers sur 5 ans
Subvention façade	<i>Ravalement simple (nettoyage peinture) Avant 1945</i>	10€/m ² Plafond 2500€	10
	<i>Ravalement lourd (réfection totale) Avant 1945</i>	30€/m ² Plafond 3 000€	10
Aide à l'organisation copropriété	<i>Organisation des copropriétés (mise à jour de l'état descriptif de division)</i>	70% des dépenses dans la limite de 3 000 €	10
Aide à l'acquisition	<i>Prime à l'acquisition dans l'ancien (PO Modeste/Très Modeste) Avant 1945 Engagement résidence principale a minima 6 ans</i>	Forfait de 3 000 €	10
Prime Vacance	<i>Logement Vacant depuis plus de 1 an</i>	Forfait de 2 000 €	20

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage, soit la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban, pour l'opération sont de **423 990 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels totaux	47 139 €	69 152 €	90 136 €	100 629 €	116 935 €	423 990 €
Aide aux travaux	21 791 €	34 947 €	47 074 €	53 138 €	62 800 €	219 750 €
Aide aux travaux subventions complémentaires	15 500 €	24 357 €	33 214 €	37 643 €	44 286 €	155 000 €
Aide à l'ingénierie	9 848 €	9 848 €	9 848 €	9 848 €	9 848 €	49 240€

5.3 Financements des autres partenaires

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

En matière d'habitat, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient en appui aux collectivités locales pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan Climat régional Gardons une Cop d'avance adopté par délibération n°21-163 en date du 23 avril 2021.

La Région s'engage dans la limite de l'enveloppe financière à financer les projets suivant les conditions du cadre d'intervention « mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat » adopté par délibération n°21-456 du 28 octobre 2021 et énoncées ci-dessous.

5.3.1.1 Règles d'application

L'aide régionale s'élève à **50% de la part de la collectivité** maître d'ouvrage du dispositif en fonction des critères ci-dessous :

- **Les propriétaires occupants très modestes :**

L'aide régionale s'élève à 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un minimum de 38 % d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

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

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

- **Aides aux primo accédants :**

L'aide régionale s'adresse aux primo accédants éligibles au prêt à taux zéro accession et s'élève à 50 % de la part de la collectivité. Elle est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi animation.

La visite du bien par l'équipe de suivi animation qui accompagne le dispositif avant la signature est donc obligatoire.

Le service d'ingénierie financière d'action logement sera mobilisé afin d'accompagner le bénéficiaire dans ses démarches et le sécuriser dans son projet.

- **Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux :**

L'aide régionale s'élève à 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un minimum de 50 % d'économie d'énergie.

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

• **Aides aux syndicats de copropriétaires :**

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

La Région s'engage à considérer l'ensemble des copropriétés dans le périmètre de l'OPAH RU de Château-Arnoux- Saint-Auban comme des copropriétés de centre ancien.

- En centre ancien, pour les copropriétés identifiées comme fragiles ou dégradées par la collectivité maîtresse d'ouvrage dans le cadre d'un diagnostic multicritères, l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité. Elle est conditionnée à la réalisation de travaux de réhabilitation pérennes permettant un gain énergétique global de 35%.

Le récapitulatif des aides aux travaux est précisé en annexe 2 de la présente convention.

5.3.1.2 Montants prévisionnels de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur à l'opération est de **216 500 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Enveloppes prévisionnelles Aide aux travaux	21 655 €	33 370 €	46 607 €	53 225 €	61 643 €	216 500€

La commune de Château-Arnoux-Saint-Auban effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés.

Une convention de financement entre la commune de Château-Arnoux Saint-Auban et la Région permet de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban de l'aide et les conditions de leur remboursement par la Région.

5.3.2 Financements du Département des Alpes de Haute-Provence

5.3.2.1 Règles d'application

Le Département intervient dans le suivi animation si l'opération est inscrite au Contrat Départemental de Solidarité Territoriale (CDST).

Cette intervention s'effectue selon les critères de sa politique volontariste sur l'habitat. Le financement de l'équipe d'animation peut s'effectuer à hauteur de 20% maximum du coût hors taxe plafonné à 6 000 € par an sur 5 ans.

5.3.2.2 Montants prévisionnels du Département des Alpes de Haute Provence

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le département des Alpes de Haute-Provence à l'opération est de **30 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3		Année 4	Année 5	Total
Enveloppes prévisionnelles Aide à l'ingénierie	6 000 €	6 000 €	6 000 €		6 000 €	6 000 €	30 000 €

Par ailleurs, l'ensemble des dispositifs de ses politiques publiques peuvent être mobilisés dans l'OPAH-RU (aides à l'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie et ou de handicap, aide à la création de logements LLS du parc public).

5.3.3 Financements de la CAF du département des Alpes de Haute Provence

5.3.3.1 Règles d'application

Une action d'évaluation de la décence des logements est mise en place dans le cadre d'un partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes de Haute Provence. La vocation de cette démarche est d'intervenir sur les logements signalés par les services de la CAF au moyen d'une requête ciblée selon des critères définis préalablement, mais également par l'équipe d'animation dans le cadre des visites effectuées sur le périmètre d'intervention.

Plus précisément :

- Détection par la CAF de logements issus du périmètre d'intervention par requête préalable.
- Sélection par le comité de suivi restreint composé des services de la CAF, de la commune, de l'ARS, du CMS, du CCAS et de l'équipe d'animation.

Visites et diagnostics effectués par l'équipe de suivi animation et transmission de l'expertise à la CAF.

Trois hypothèses :

1. Dans le cas de logements décents : pas de suite.
2. Dans le cas d'un logement potentiellement insalubre ou relevant d'un péril : transmission des informations aux services compétents et suivi de la situation dans le cadre de la LHI.
3. Dans le cas de logements non décents :
 - L'allocation logement est maintenue et conservée par la CAF, le locataire versera au propriétaire le résiduel de loyer, l'allocation logement sera déposée par la CAF sur un compte d'attente.
 - La CAF informe
 - o Le locataire,
 - o Le propriétaire
 - o L'équipe d'animation.
 - L'équipe d'animation
 - o Accompagne le locataire,
 - o Relance le propriétaire, l'informe des aides financières et l'accompagne dans la réalisation des travaux.
 - Deux hypothèses :
 - Les travaux sont réalisés dans le délai imparti : levée de la suspension, les allocations logements mises en

attente sont restituées au propriétaire.

- Les travaux ne sont pas réalisés : Une solution de relogement de l’allocataire sera à rechercher par l’équipe d’animation. L’allocation logement conservée par la CAF est définitivement perdue par le propriétaire sans qu’il puisse la réclamer au locataire. L’allocation est définitivement suspendue, le locataire doit verser la totalité du loyer sauf s’il a obtenu une réduction de son montant par le juge.

5.3.1.1 Montants prévisionnels de la CAF du Département des Alpes de Haute Provence

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse d’Allocations Familiales (CAF) du département des Alpes de Haute-Provence à l’opération est de **20 000 €**, selon l’échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Enveloppes prévisionnelles Aide à l’ingénierie	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Sans objet

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l’opération

7.1. Pilotage de l’opération

7.1.1. Mission du maître d’ouvrage

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban assure le pilotage de l’opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

Elle s’assure également de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation, en étroite collaboration avec la commune de Les Mées, avec qui elle recrute un prestataire externe pour le suivi-animation des deux OPAH respectives.

7.1.2. Instances de pilotage

Deux comités de pilotage et une commission de suivi spécifique sont mis en place afin d’assurer la coordination et l’animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d’ouvrage de l’opération.

Comité de Pilotage Stratégique

Le Comité de pilotage aura un rôle d’appréciation du dispositif (avec la présentation de tableaux de bord et de suivi), de positionnement politique, de modification si nécessaire de la présente convention, et de déblocage de situation complexe. Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l’opération et de permettre

la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés.

Il sera présidé par le Maire de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

Il réunira :

- Le Maire et les élus en charge de l'urbanisme, des finances, des affaires sociales, ainsi que tout autre élu jugé nécessaire
- Les services de la commune compétents (direction générale des services, référent OPAH, responsables des services autorisation droit des sols, stratégie urbaine et foncier etc)
- La délégation locale de l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH 04), y compris les services instructeurs
- Le Président de la Région Provence Alpes Côte d'Azur ou un représentant
- La Présidente du Département ou un représentant
- La Présidente de l'Intercommunalité Provence Alpes Agglomération ou un représentant
- Le représentant de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes de Haute-Provence
- La direction territoriale de l'Agence Régionale de Santé
- Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
- L'opérateur/prestataire en charge du suivi animation de l'OPAH .

Ce comité de pilotage stratégique se réunira deux fois par an.

Ce comité sera organisé par la direction de la Commune, en lien avec le prestataire en charge du suivi animation.

Comité de pilotage technique

Le comité de pilotage technique sera en charge de la conduite opérationnelle et validera l'attribution des subventions aux propriétaires. Il se réunira au moins tous les 3 mois. Des réunions plus fréquentes pourront être organisées en fonction des besoins et pour le bon déroulement du dispositif.

Il sera également en charge :

- d'apprécier les dossiers complexes bloqués ou représentant un enjeu important pour l'opération : (propriétaires bailleurs conventionnés / Changement d'affectation / Copropriété fragile ou en grande dégradation / propriétaires occupants très modeste / ...)
- d'examiner, apprécier le travail réalisé par le prestataire
- d'adapter les actions d'animation et de communication
- de préparer les comités de pilotage

Il sera composé des représentants des financeurs, à savoir :

- la Commune, maitre d'ouvrage,
- la délégation locale de l'ANAH
- la Région
- le prestataire en charge du suivi-animation
- le Département

Tout autre partenaire ayant un apport technique ou financier pourra y être associé.

Le comité technique se réunira a minima une fois par trimestre.

Ce comité sera organisé par la direction de la commune, en lien avec le prestataire en charge du suivi animation.

Commission de travail « indécence et insalubrité »

Cette commission rassemblant l'ensemble des partenaires associés (CCAS et autres services communaux, DDT, ARS, CAF, partenaires associatifs, ...) sera organisée a minima une fois par an, pour favoriser l'échange d'informations, permettre une synergie de travail et orienter au mieux les dossiers et les actions à entreprendre face à des situations sociales complexes.

L'opérateur devra contacter et accompagner l'ensemble des propriétaires concernés lors de cette commission pour les engager dans une démarche de travaux

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire sélectionné conformément au Code de la Commande Publique. La mission du prestataire sera mutualisée avec la commune de Les Mées, dans le cadre d'un groupement de commande de marché. Ceci étant, chaque commune signera son propre marché avec le prestataire commun.

L'équipe de suivi-animation devra être composée a minima de :

- Un chargé d'opération responsable de la communication et du montage financier, administratif et juridique des dossiers
- Un architecte/technicien responsable du suivi et du montage technique des dossiers

Le prestataire externe devra faire état de compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat et particulièrement de type OPAH ;
- Connaissances techniques pour la réalisation des diagnostics nécessaires, notamment concernant l'architecture du patrimoine, la réhabilitation de logements, la performance énergétique ;
- Montage administratif et financier des dossiers ;
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain ;
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social ;
- Connaissance juridiques liées à l'habitat et notamment des spécificités de la copropriété ou encore des dispositifs coercitifs d'intervention.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Communication, information et coordination :

- Sensibilisation et mobilisation des propriétaires (réunions d'information, tractage, porte à porte, presse, etc.)
- Information, sensibilisation des différents acteurs de l'opération (acteurs privés)
- Création et réalisation des supports de communication (affiches, flyers, panneaux de chantier etc.)
- Assurer les permanences physiques et téléphoniques, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération
- Investigation forte et prise de contact avec les propriétaires pré-repérés par les différents partenaires : CAF, ARS, CCAS, services communaux...
- Coordination des acteurs

Visites des biens et diagnostics techniques :

- Elaboration des différents diagnostics techniques : les grilles de dégradation ANAH et de cotation de l'insalubrité, évaluation énergétique avant/ après travaux, diagnostics autonomes, grille décence
- Préconisations travaux, accompagnement technique, vérification de la conformité des travaux réalisés avec le projet subventionné préalablement
- Evaluation des coûts des travaux
- Diagnostics techniques : dans le cadre des missions LHI et décence, diagnostics de préconisation de travaux liés à la perte d'autonomie de l'occupant, réalisation des grilles de dégradation ANAH, diagnostics et préconisation

de travaux, etc.

- Évaluation thermique au logement et à l'immeuble ; plusieurs simulations devront être réalisées dont une permettant d'atteindre le niveau rénovation le plus exigeant,
- Sensibilité particulière aux éléments patrimoniaux
- Diagnostic architectural et patrimonial notamment sur les façades et éléments extérieurs avec proposition de mise en couleur des façades
- Diagnostic social et juridique ; dans le cadre des missions LHI et sur les situations présentant une difficulté sociale
- Diagnostic de gestion en cas de copropriété
- Mise en œuvre d'actions favorisant la construction de dossiers propriétaires bailleurs conventionnés

Accompagnement sanitaire et social :

- Accompagnement social personnalisé des ménages avant/après travaux.
- Accompagnement social renforcé dans le cas de relogement.
- Elaboration d'un diagnostic social des occupants avec définition des besoins, en cas de logement occupé et rappel à la loi sur les droits et devoirs du propriétaire et du locataire.
- Participation active à la recherche de solutions répondant à des situations sociales particulières
- Signalement à l'autorité administrative compétente des logements ou immeubles dans lesquels un risque d'insalubrité / d'indécence / de dégradation importante est identifié

Montages de dossiers :

- Point sur la situation juridique de la propriété et identification des points de blocage (indivision ou nue-propriété par exemple)
- Accompagner les copropriétés dans leur organisation
- Elaborer un plan de financement, évaluation des subventions pouvant être sollicitées, de la défiscalisation et de la capacité d'investissement du propriétaire
- Elaborer les dossiers administratifs – demandes de subventions
- Déposer les dossiers administratifs et financiers et suivre leur mise en paiement
- Tableau de suivi de l'état d'avancement des dossiers

NB : L'opérateur accompagnera les demandeurs LHI jusqu'à la clôture de tous les dossiers des thématiques de l'OPAH RU y compris les dossiers LHI relevant de la police du maire (arrêté de mise en sécurité et respect du règlement sanitaire départemental).

Prospective et accompagnement du maître d'ouvrage :

- Aide à la décision : assistance à l'autorité publique
- Repérage d'îlots dégradés et proposition d'intervention
- Tenue d'une cartographie renseignée permettant d'appréhender le déroulement de l'opération
- Tenue d'un tableau de bord et de suivi documenté
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération
- Propositions d'évolution du dispositif financier au regard des résultats, des blocages éventuelles et des évolutions de la politique d'intervention des partenaires de l'opération

7.2.3. Durée des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation devront être menées durant toute la durée de la présente convention.

Toutefois, le prestataire en charge de ces missions s'engage à clore les dossiers qui n'auront pas été clos à l'échéance de la convention.

7.2.4. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur aura un rôle de coordinateur et devra être en contact permanent avec les différents services des partenaires financeurs pour faciliter l'échange d'information, notamment avec l'ANAH, la commune et la Région.

Les différents comités de pilotages, comités techniques et commissions spécifiques seront le lieu d'échange et de coordination des actions entre le prestataire et l'ensemble des partenaires :

- les services compétents des collectivités,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (CCAS, ARS...)

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Indicateurs généraux :

- Nombre de contacts
- Nombre de logements visités et diagnostiqués
- Nombre de dossiers par rapport aux objectifs

Volet communication :

- Nombre de permanences
- Nombre d'actions pro-actives : tractage / boîtage / porte à porte

Prospectives :

- Nombre d'ilots/immeubles repérés

Volet urbain :

- Nombre et nature des projets et aménagements urbains réalisés

Volet immobilier :

- Nombre de logements locatifs conventionnés
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre et caractéristiques des logements et des types de travaux ayant bénéficiés d'une prime à l'acquisition dans l'ancien

Volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.).
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
- Nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU
- Nombre de consignations des allocations de logement par la CAF

Volet copropriété en difficulté :

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

Volet énergie :

- Nombre de ménage en situation de précarité énergétique

Volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements adaptés

Volet social :

- Nombre de ménages accompagnés spécifiquement dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)

Volet patrimonial :

- Nombre de bâtiments ravalés

Volet économique :

- Chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises
- Taux de vacance commerciale dans les centres anciens avant / après opération.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage 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 à l'occasion du comité de pilotage stratégique.

Ce rapport devra 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 prévisionnel ; 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. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique 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 (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature

et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.

- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

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

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

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

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

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

sur l'extranet de l'Agence.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 ans à compter de la signature du préfet à J+1

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 6 exemplaires à Château-Arnoux-Saint-Auban, le

Pour la Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban
Le Maire,
Monsieur René VILLARD

Pour l'Etat,
Le Préfet,
Monsieur Marc CHAPPUIS

Pour l'ANAH,
Le délégué territorial adjoint, Directeur Adjoint de
la Direction Départemental des Territoires des
Alpes de Haute-Provence,
Monsieur Mathias BORSU

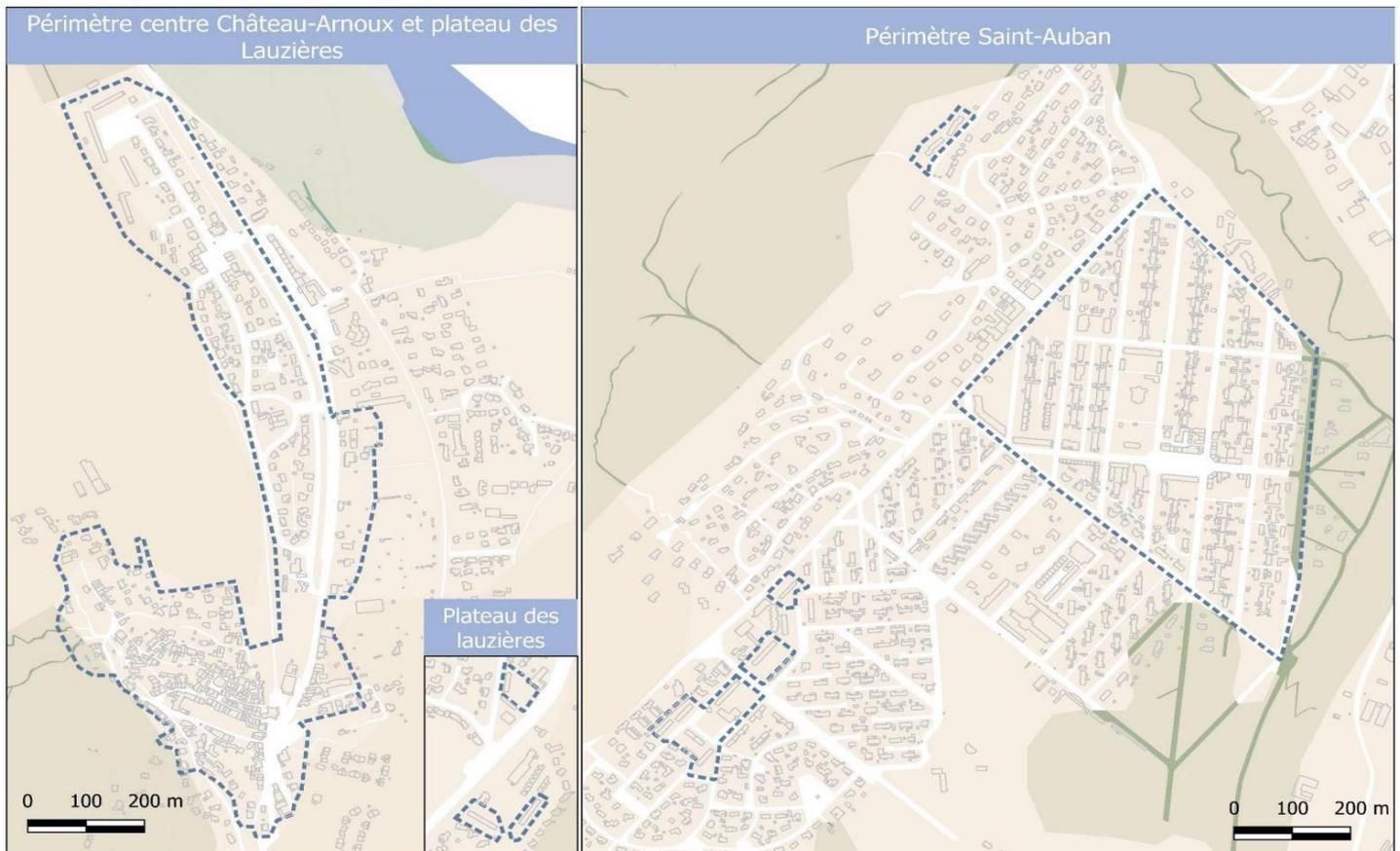
Pour le Conseil Régional,
Le Président,
Monsieur Renaud MUSELIER

Pour le Conseil Départemental
La Présidente,
Madame Eliane BARREILLE

Pour la Caisse d'Allocations Familiales 04,
Le Président,
Monsieur Alain PICOZZI

Annexes

Annexes 1. Périmètre de l'OPAH-RU (parcelles et copropriétés hors périmètres centres)



Copropriétés concernées par le dispositif, hors des deux périmètres des centres

	Adresse	Nom
Plateau des Lauzières	15-17 route du Pierraret	Résidence Pierraret
Plateau des Lauzières	15 avenue Camille Saint Saëns	Résidence Saint Jean
Plateau des Lauzières	492 avenue Hector Berlioz	Le Provence
Saint-Auban	1370 rue Ambroise Paré	
Saint-Auban	18 avenue Vincent Ougloff	Le Jasmin
Saint-Auban	1-3-5 rue des Pénitents	Le Thym
Saint-Auban	7-9 rue des Pénitents	Les lavandes
Saint-Auban	2, impasse des Chênes Verts	Le Serpolet
Saint-Auban	6 Rue Paul Gauguin	Les Romarins
Saint-Auban	4, impasse des Chênes Verts	Le Narcisse

Liste des parcelles concernées par l'opération :

AC0150	AI0240	AK0290	AK0312	AK0448	AK0735	AK0949	AN0318	AN0563	AN0693	AN0823	AI0181	AK0273	AK0432	AN0273
AC0151	AI0269	AK0291	AK0313	AK0449	AK0736	AK0951	AN0319	AN0564	AN0694	AN0825	AI0184	AK0274	AK0433	AN0277
AC0156	AI0270	AK0292	AK0314	AK0450	AK0741	AK0952	AN0320	AN0565	AN0695	AN0826	AI0186	AK0275	AK0435	AN0278
AC0157	AI0271	AK0293	AK0315	AK0451	AK0742	AK0953	AN0330	AN0566	AN0696	AN0827	AI0187	AK0276	AK0436	AN0280
AH0446	AI0272	AK0295	AK0316	AK0452	AK0744	AK0954	AN0339	AN0567	AN0697	AN0828	AI0188	AK0277	AK0437	AN0291
AH0447	AI0274	AK0296	AK0317	AK0453	AK0746	AK0955	AN0340	AN0569	AN0699	AN0829	AI0189	AK0278	AK0438	AN0308
AH0716	AI0275	AK0298	AK0318	AK0454	AK0748	AK0956	AN0341	AN0570	AN0700	AN0830	AI0190	AK0279	AK0439	AN0309
AH0958	AI0276	AK0299	AK0319	AK0455	AK0750	AK0957	AN0342	AN0571	AN0702	AN0831	AI0191	AK0280	AK0440	AN0310
AI0038	AI0277	AK0300	AK0320	AK0458	AK0751	AK0958	AN0343	AN0572	AN0704	AN0832	AI0195	AK0281	AK0441	AN0311
AI0048	AI0278	AK0301	AK0321	AK0459	AK0754	AK0959	AN0344	AN0573	AN0705	AN0833	AI0196	AK0283	AK0442	AN0312
AI0050	AI0279	AK0302	AK0322	AK0462	AK0755	AK0960	AN0348	AN0574	AN0706	AN0836	AI0204	AK0284	AK0443	AN0313
AI0051	AI0280	AK0303	AK0323	AK0466	AK0756	AK0961	AN0349	AN0575	AN0707	AN0838	AI0236	AK0285	AK0444	AN0314
AI0052	AI0281	AK0304	AK0326	AK0467	AK0757	AK0962	AN0350	AN0576	AN0708	AN0839	AI0237	AK0286	AK0445	AN0315
AI0053	AI0282	AK0305	AK0328	AK0473	AK0758	AK0963	AN0351	AN0577	AN0709	AN0840	AI0238	AK0287	AK0446	AN0316
AI0055	AI0283	AK0306	AK0329	AK0474	AK0759	AK0964	AN0352	AN0578	AN0710	AN0841	AI0239	AK0288	AK0447	AN0317
AI0056	AI0284	AK0307	AK0330	AK0481	AK0760	AK0965	AN0353	AN0579	AN0711	AN0842	AV0717	AV0547	AK0702	AN0448
AI0057	AI0285	AK0308	AK0332	AK0483	AK0761	AK0966	AN0354	AN0580	AN0712	AN0900	AK0934	AN0548	AK0703	AN0449
AI0058	AI0286	AK0309	AK0333	AK0484	AK0764	AK0967	AN0355	AN0581	AN0713	AN0901	AK0935	AN0549	AK0704	AN0450
AI0059	AI0287	AK0310	AK0335	AK0485	AK0765	AK0968	AN0357	AN0582	AN0714	AN0903	AK0936	AN0550	AK0705	AN0451
AI0060	AI0288	AK0311	AK0337	AK0489	AK0766	AK0969	AN0358	AN0583	AN0715	AN0904	AK0937	AN0551	AK0717	AN0453
AI0061	AI0289	AN0463	AK0338	AK0490	AK0768	AK0970	AN0359	AN0584	AN0717	AN0905	AK0938	AN0552	AK0718	AN0454
AI0062	AI0290	AN0464	AK0339	AK0491	AK0770	AK0971	AN0361	AN0585	AN0718	AN0906	AK0939	AN0553	AK0724	AN0455
AI0063	AI0291	AN0465	AK0340	AK0498	AK0772	AK0976	AN0362	AN0586	AN0719	AN0907	AK0940	AN0554	AK0725	AN0456
AI0064	AK0004	AN0466	AK0341	AK0499	AK0773	AK0977	AN0363	AN0587	AN0720	AN0908	AK0941	AN0555	AK0726	AN0457
AI0065	AK0007	AN0467	AK0342	AK0502	AK0774	AK0978	AN0364	AN0588	AN0721	AN0909	AK0942	AN0556	AK0727	AN0458

AI0066	AK0008	AN0468	AK0343	AK0503	AK0775	AK0979	AN0365	AN0589	AN0722	AN0910	AK0943	AN0557	AK0728	AN0459
AI0067	AK0017	AN0469	AK0344	AK0504	AK0776	AK0980	AN0366	AN0590	AN0725	AN0911	AK0944	AN0558	AK0729	AN0460
AI0068	AK0018	AN0470	AK0345	AK0505	AK0777	AK0981	AN0367	AN0591	AN0726	AN0912	AK0945	AN0559	AK0730	AN0461
AI0069	AK0019	AN0471	AK0346	AK0506	AK0778	AK0983	AN0368	AN0592	AN0727	AN0913	AK0946	AN0560	AK0732	AN0462
AI0070	AK0020	AN0472	AK0347	AK0507	AK0779	AK0984	AN0369	AN0593	AN0728	AN0918	AK0947	AN0561	AK0733	AN0822
AI0071	AK0021	AN0473	AK0350	AK0508	AK0780	AK0985	AN0370	AN0594	AN0729	AN0920	AK0948	AN0562	AN0522	AN0523
AI0072	AK0038	AN0474	AK0351	AK0509	AK0785	AK0995	AN0371	AN0595	AN0730	AN0921	AS0268	AI0139	AK0219	AN0524
AI0073	AK0039	AN0475	AK0352	AK0513	AK0787	AL0389	AN0372	AN0596	AN0731	AN0922	AN0678	AI0140	AK0223	AN0525
AI0074	AK0060	AN0476	AK0353	AK0516	AK0788	AL0391	AN0373	AN0597	AN0732	AN0923	AN0679	AI0141	AK0225	AN0526
AI0082	AK0086	AN0477	AK0354	AK0522	AK0790	AL1179	AN0374	AN0598	AN0733	AN0924	AN0680	AI0142	AK0227	AN0527
AI0083	AK0087	AN0478	AK0355	AK0525	AK0791	AM0169	AN0377	AN0599	AN0734	AN0925	AN0681	AI0143	AK0228	AN0528
AI0084	AK0088	AN0479	AK0356	AK0526	AK0792	AN0067	AN0379	AN0600	AN0735	AN0926	AN0682	AI0144	AK0229	AN0529
AI0087	AK0089	AN0480	AK0358	AK0528	AK0794	AN0068	AN0380	AN0601	AN0737	AN0927	AN0683	AI0145	AK0247	AN0530
AI0088	AK0090	AN0481	AK0359	AK0530	AK0798	AN0069	AN0381	AN0602	AN0738	AN0929	AN0684	AI0146	AK0251	AN0531
AI0089	AK0093	AN0482	AK0360	AK0537	AK0799	AN0070	AN0382	AN0603	AN0739	AN0930	AN0685	AI0147	AK0252	AN0532
AI0090	AK0154	AN0483	AK0361	AK0538	AK0809	AN0071	AN0383	AN0604	AN0740	AN0931	AN0686	AI0148	AK0254	AN0533
AI0091	AK0156	AN0484	AK0362	AK0540	AK0810	AN0073	AN0384	AN0605	AN0741	AN0932	AN0687	AI0149	AK0255	AN0534
AI0092	AK0157	AN0485	AK0363	AK0541	AK0813	AN0074	AN0385	AN0606	AN0742	AN0933	AN0688	AI0150	AK0256	AN0535
AI0093	AK0158	AN0486	AK0364	AK0542	AK0814	AN0075	AN0386	AN0607	AN0743	AN0934	AN0689	AI0151	AK0257	AN0536
AI0094	AK0161	AN0487	AK0365	AK0543	AK0815	AN0077	AN0387	AN0608	AN0744	AN0935	AN0690	AI0155	AK0258	AN0537
AI0095	AK0162	AN0488	AK0366	AK0544	AK0816	AN0080	AN0388	AN0609	AN0745	AN0936	AN0691	AI0156	AK0259	AN0538
AI0096	AK0163	AN0489	AK0367	AK0545	AK0817	AN0083	AN0389	AN0610	AN0746	AN0937	AN0692	AI0162	AK0260	AN0539
AI0097	AK0164	AN0490	AK0368	AK0546	AK0818	AN0100	AN0390	AN0611	AN0747	AN0938	AN0806	AI0163	AK0261	AN0540
AI0098	AK0165	AN0491	AK0369	AK0547	AK0819	AN0102	AN0391	AN0612	AN0748	AN0939	AN0807	AI0164	AK0262	AN0541
AI0099	AK0167	AN0492	AK0370	AK0550	AK0820	AN0103	AN0392	AN0613	AN0749	AN0940	AN0808	AI0165	AK0265	AN0542
AI0101	AK0168	AN0493	AK0371	AK0572	AK0821	AN0104	AN0393	AN0614	AN0750	AN0941	AN0809	AI0166	AK0266	AN0543
AI0102	AK0169	AN0494	AK0372	AK0575	AK0822	AN0106	AN0394	AN0615	AN0751	AN0942	AN0810	AI0167	AK0267	AN0544

AI0103	AK0170	AN0495	AK0373	AK0579	AK0824	AN0107	AN0395	AN0616	AN0752	AN0943	AN0811	AI0168	AK0268	AN0545
AI0104	AK0171	AN0496	AK0374	AK0580	AK0825	AN0108	AN0396	AN0617	AN0753	AN0944	AN0812	AI0169	AK0269	AN0546
AI0105	AK0172	AN0497	AK0375	AK0581	AK0826	AN0109	AN0397	AN0618	AN0754	AN0945	AN0813	AI0170	AK0270	AN0547
AI0106	AK0173	AN0498	AK0376	AK0582	AK0838	AN0110	AN0398	AN0619	AN0755	AN0946	AN0814	AI0179	AK0271	AK0878
AI0107	AK0174	AN0499	AK0379	AK0583	AK0839	AN0123	AN0399	AN0620	AN0756	AN0947	AN0815	AI0180	AK0272	AK0879
AI0108	AK0175	AN0500	AK0380	AK0584	AK0840	AN0131	AN0400	AN0622	AN0757	AN0948	AN0816	AK0405	AK0640	AK0880
AI0109	AK0176	AN0501	AK0382	AK0585	AK0841	AN0132	AN0401	AN0623	AN0758	AN0949	AN0817	AK0406	AK0641	AK0881
AI0110	AK0192	AN0502	AK0383	AK0586	AK0842	AN0133	AN0402	AN0624	AN0759	AN0950	AN0818	AK0407	AK0642	AK0882
AI0111	AK0193	AN0503	AK0385	AK0592	AK0843	AN0148	AN0403	AN0625	AN0760	AN0951	AN0819	AK0408	AK0643	AK0883
AI0112	AK0196	AN0504	AK0386	AK0593	AK0844	AN0160	AN0404	AN0634	AN0761	AN0952	AN0820	AK0409	AK0645	AK0884
AI0113	AK0197	AN0505	AK0387	AK0596	AK0845	AN0161	AN0405	AN0635	AN0762	AN0953	AN1039	AK0410	AK0646	AK0885
AI0114	AK0198	AN0506	AK0388	AK0597	AK0846	AN0170	AN0406	AN0636	AN0763	AN0954	AN1040	AK0411	AK0648	AK0886
AI0115	AK0199	AN0507	AK0389	AK0598	AK0847	AN0180	AN0407	AN0637	AN0764	AN0961	AR0184	AK0412	AK0650	AK0888
AI0116	AK0200	AN0508	AK0390	AK0600	AK0848	AN0185	AN0408	AN0638	AN0765	AN0962	AR0757	AK0413	AK0651	AK0890
AI0117	AK0201	AN0509	AK0391	AK0601	AK0849	AN0191	AN0409	AN0639	AN0766	AN0963	AS0104	AK0414	AK0653	AK0891
AI0118	AK0202	AN0510	AK0392	AK0602	AK0860	AN0192	AN0410	AN0640	AN0767	AN0964	AS0105	AK0415	AK0658	AK0892
AI0121	AK0203	AN0511	AK0393	AK0603	AK0861	AN0194	AN0411	AN0641	AN0768	AN0969	AS0258	AK0416	AK0659	AK0904
AI0122	AK0204	AN0512	AK0394	AK0606	AK0862	AN0198	AN0412	AN0642	AN0769	AN0972	AS0259	AK0417	AK0660	AK0906
AI0123	AK0205	AN0513	AK0395	AK0607	AK0863	AN0199	AN0413	AN0643	AN0770	AN0973	AS0260	AK0418	AK0663	AK0907
AI0124	AK0206	AN0514	AK0397	AK0613	AK0865	AN0200	AN0414	AN0644	AN0771	AN0974	AS0262	AK0419	AK0664	AK0908
AI0125	AK0207	AN0515	AK0398	AK0615	AK0866	AN0204	AN0415	AN0645	AN0772	AN0975	AS0263	AK0420	AK0665	AK0909
AI0127	AK0208	AN0516	AK0399	AK0616	AK0868	AN0207	AN0416	AN0646	AN0773	AN0983	AS0264	AK0421	AK0666	AK0918
AI0128	AK0209	AN0517	AK0400	AK0619	AK0869	AN0209	AN0417	AN0647	AN0774	AN0984	AS0265	AK0422	AK0674	AK0919
AI0129	AK0210	AN0518	AK0401	AK0620	AK0870	AN0210	AN0418	AN0648	AN0775	AN0985	AS0266	AK0423	AK0675	AK0920
AI0130	AK0211	AN0519	AK0402	AK0624	AK0874	AN0211	AN0419	AN0649	AN0776	AN0986	AS0267	AK0424	AK0683	AK0921
AI0134	AK0215	AN0520	AK0403	AK0632	AK0875	AN0212	AN0420	AN0650	AN0777	AN0987	AK0429	AK0425	AK0684	AK0922
AI0138	AK0216	AN0521	AK0404	AK0633	AK0876	AN0213	AN0421	AN0651	AN0778	AN0988	AK0430	AK0426	AK0691	AK0923

AN0214	AN0422	AN0652	AN0779	AN0989	AN0222	AN0424	AN0654	AN0781	AN0991	AN0995	AK0696	AK0427	AK0692	AK0924
AN0221	AN0423	AN0653	AN0780	AN0990	AN0223	AN0425	AN0655	AN0782	AN0994	AN0996	AK0699	AK0428	AK0694	AK0925
AN0224	AN0426	AN0656	AN0783	AN0268	AN0242	AN0436	AN0666	AN0793	AN1027	AN0446	AN0676	AN0804	AN1037	AN1033
AN0225	AN0427	AN0657	AN0784	AN0269	AN0246	AN0437	AN0667	AN0794	AN1028	AN0447	AN0677	AN0805	AN1038	AN1034
AN0226	AN0428	AN0658	AN0785	AN0997	AN0247	AN0438	AN0668	AN0795	AN1029	AN0234	AN0434	AN0664	AN0791	AN1009
AN0227	AN0429	AN0659	AN0786	AN0998	AN0248	AN0439	AN0669	AN0797	AN1030	AN0241	AN0435	AN0665	AN0792	AN1010
AN0228	AN0430	AN0660	AN0787	AN0999	AN0257	AN0440	AN0670	AN0798	AN1031	AN0266	AN0444	AN0674	AN0802	AN1035
AN0230	AN0431	AN0661	AN0788	AN1000	AN0259	AN0441	AN0671	AN0799	AN1032	AN0267	AN0445	AN0675	AN0803	AN1036
AN0231	AN0432	AN0662	AN0789	AN1001	AN0260	AN0442	AN0672	AN0800	AN1008	AN0261	AN0443	AN0673	AN0801	AN0790
AN0233	AN0433	AN0663												

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

DISPOSITIF Propriétaires Occupants / parties privatives												
Situation d'origine	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat		Lutte contre la précarité énergétique		Travaux pour l'autonomie de la personne		Autres : Travaux dans la copropriété (hors dossier de subvention copropriété) Changements d'affectation			
Conditions techniques	ID > ou = 0,55 Insalubrité > ou = 0,4		Insalubrité, péril équipement communs saturnisme		Gain > 35% = ID < 0,35		Diagnostic autonomie ou rapport ergothérapeute					
Plafonds ressources	PO TM	PO M	PO TM	PO M	PO TM	PO M	PO TM	PO M	PO TM	PO M		
Objectifs S3	2	1	2	2	8	7	3	2	0	1		
ANAH	PLAFONDS des travaux HT	50 000 €		20 000 €		30 000 €		20 000 €		20 000 €		
	Aides ANAH (HT)	50%		50%		50%	35%	50%	35%	35%	20%	
	Prime complémentaire si gain de 35 %	10 % du montant HT des travaux (plafond 3 000 €)	10 % du montant HT des travaux (plafond 2 000 €)									
	Prime basse consommation (étiquettes G à C -> A ou B)	1 500 €				1 500 €						
	Prime sortie de passoires thermiques (étiquettes F ou G --> E ou plus)	1 500 €				1 500 €						
Ville de Château Arnoux Saint Auban	Prime Travaux	20,00%	20,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%			
	Plafond	5 000 €	4 000 €	2 000 €	2 000 €	3 000 €	3 000 €	1 000 €	1 000 €			
Région (cumulable)	Prime si gain énergie >38% (max)	50% de la part de la collectivité		50% de la part de la collectivité		50% de la part de la collectivité						
	Plafond	2 500 €		1 000 €		1 500 €						
	Prime "Facteur 2" si gain énergétique >ou= 50%	10% des travaux entre 20 000 € et 40 000 €		10% des travaux entre 20 000 € et 40 000 €		10% des travaux entre 20 000 € et 40 000 €						
	Prime transition énergétique : 75% de gain	10% des travaux entre 20 000 € et 40 000 €		10% des travaux entre 20 000 € et 40 000 €		10% des travaux entre 20 000 € et 40 000 €						
	Travaux d'adaptation : minimum 8 000 € de travaux							10% plafond ANAH				

DISPOSITIF Propriétaires Bailleurs

Situation d'origine		Travaux lourds Sortie d'insalubrité ou de péril			Travaux pour la salubrité et la sécurité de l'habitat		
<i>Conditions techniques</i>		<i>ID > ou = 0,55 Insalubrité > ou = 0,4</i>			<i>Insalubrité, péril équipement communs, saturnisme</i>		
Nature du conventionnement		LCTS	LCS	LI (cas par cas)	LCTS	LCS	LI
Objectifs S3		1	7	0	1	3	1
ANAH (HT)	Plafonds HT travaux subventionnables		1000 €/m ² max 80m ²			750€/m ² max 80m ²	
	Aides ANAH		35%			35%	
	Primes Habiter Mieux	GE de 35% minimum	1 500 €				
		Majoration si F ou G < travaux D'après travaux	2 000 €				
	Prime de réduction de loyer calcul 80 m ² max		75 €			75 €	
	Prime d'intermédiation	Si location-sous-location	1 000 €			1 000 €	
		Si mandat de gestion locative	2 000 €			2 000 €	
Prime de réservation		4 000 €			4 000 €		
Ville de Château-Arnoux-Saint-Auban	Prime travaux		20%	15%	20%	15%	
	Plafonds		5 000 €	4 000 €	3 500 €	2 500 €	
	Prime réduction de loyer		25 €			25 €	
Région	Si gain énergie >50% 50% de la part de la commune		Si gain énergie >50% 50% de la part de la commune			Si gain énergie >50% 50% de la part de la commune	
	Prime transition énergétique BBC		10% en plus pour travaux de 20 000€ à 40 000€			10% en plus pour travaux de 20 000€ à 40 000€	
	Sortie de vacance logements très dégradés		5% du montant des travaux HT				

DISPOSITIF Propriétaires Bailleurs											
Situation d'origine		Travaux d'économie d'énergie			Travaux d'Autonomie			Autres travaux (RSD, Décence, transformation d'usage)			
Conditions techniques		Gain > 35% = ID < 0,35			Diagnostic autonomie ou rapport ergothérapeute			Procédure RSD, remédiation Indécence, Transformation			
Nature du conventionnement		LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI	
Objectifs S3		2	6	2	0	2	0	1	4	2	
ANAH (HT)	Plafonds HT travaux subventionnables		750€/m ² max 80m ²			750€/m ² max 80m ²			750€/m ² max 80m ²		
	Aides ANAH		25%			25%			25%		
	Primes Habiter Mieux	GE de 35% minimum	1 500 €			1 500 €			1 500 €		
		Majoration si F ou G < travaux D'après travaux	2 000 €			2 000 €			2 000 €		
	Prime de réduction de loyer calcul 80 m ² max		75 €			75 €			75 €		
	Prime d'intermédiation	Si location-sous-location	1 000 €			1 000 €			1 000 €		
		Si mandat de gestion locative	2 000 €			2 000 €			2 000 €		
	Prime de réservation		4 000 €			4 000 €			4 000 €		
Ville de Château-Arnoux-Saint-Auban	Prime travaux		20%		15%		20%		15%		
	Plafonds		3 500 €		2 500 €		1 000 €		1 000 €		
	Prime réduction de loyer		25 €		25 €		25 €		25 €		
Région	Si gain énergie >50% 50% de la part de la commune		Si gain énergie >50% 50% de la part de la commune								
	Prime transition énergétique BBC		10% en plus pour travaux de 20 000€ à 40 000€								
	Sortie de vacance logements très dégradés										

DISPOSITIF COPROPRIETES		
Situation d'origine	Travaux copropriétés dégradées Grande dégradation	Travaux copropriétés Economie d'Energie

Conditions techniques		Si administration provisoire ou arrêté péril et/ou insalubrité + mise en accessibilité ID > 0,55 Insalubrité > ou = 0,4	Copropriété Fragile Moyenne dégradation 0,45 < ID < 0,55	35 % de gain Energétique		
Objectifs S3		3	3	4		
ANAH	Plafonds HT travaux subventionnables		150 000€ par bâtiment + 15 000€ par logement		15 000 € par logement	
		Subvention travaux	50%	35%	25%	
			225 000,00 €	105 000,00 €	50 000,00 €	
		Subvention majorée	L'ANAH abonde sa subvention (dans un maximum de 80%) de la somme des subventions des autres partenaires			
			18 000,00 €	10 800,00 €		
		Subvention copropriété fragile	Si copropriété fragile : 3 000 € par logement (impayé supérieur à 8%)			
			63 000,00 €	66 000,00 €	36 000,00 €	
		Aide complémentaire si 35% d'économie d'énergie	Prime basse consommation (Etiquette G à C --> A ou B) : 500 € Cumulable Prime passoire énergétique (Etiquette F ou G --> Minimum E) : 500 €			
			3 000,00 €	3 000,00 €	4 000,00 €	
	Aides Anah Individuelle supplémentaire		1 500€ Pour des PO Très Modestes et 750 € pour des PO Modestes			
Ville de Château-Arnoux-Saint-Auban	Aides villes		20%	20%	20%	
	Plafonds HT travaux subventionnables		5 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	
	Enveloppe		15 000,00 €	9 000,00 €	12 000,00 €	
Région	Gain E > 35 %		Si copropriété fragile ou dégradé 50 % de la part de la commune			
	Enveloppe		7 500,00 €	4 500,00 €	6 000,00 €	
	Gain E > 38 %		50 % de la part de la commune et proportionnel au nombre de logements conventionnés et PO Modeste et très modeste			
	Enveloppe		0,00 €	0,00 €	0,00 €	