
Convention établie selon le modèle annexé à la délibération n° 2022-21 de l'ANAH

VILLE DE
châteaurenard
DE PROVENCE



Commune de Châteaurenard



Département des Bouches-du-Rhône



Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur

**Opération programmée d'amélioration de l'habitat en
renouvellement urbain (OPAH-RU)**

du centre ancien de Châteaurenard

Période 2023-2028 et n°

La présente convention est établie :

Entre la **commune de Châteaurenard**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par **M. le Maire, Marcel MARTEL**,

l'État, représenté par **M. le Préfet du département des Bouches-du-Rhône, Christophe MIRMAND**,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par **M. Julien VERANI, responsable du pôle de l'habitat privé, délégué local de l'ANAH dans le département** (Direction départementale des territoires et de la mer - DDTM, de la Préfecture des Bouches-du-Rhône), agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »,

La Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, représentée par son Président, **M. Renaud MUSELIER**, dûment habilité par délibération n°..... du Conseil régional en date du 2023 ; ci-après dénommée la Région,

Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, représenté par sa Présidente, **Madame Martine VASSAL**, dûment habilité à signer la convention par délibération n° en date du 2023, ci-après dénommé le Département.

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2022-2027, présenté et validé par l'ensemble des partenaires des politiques sociales du logement et de l'hébergement dans le cadre du comité responsable sous la présidence de l'Etat du Département, le 21 novembre 2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2011-2016, adopté par la Communauté d'agglomération Terre de Provence et approuvé par le conseil municipal de la Ville de Châteaurenard le 24 novembre 2011,

Vu la délibération du conseil de la Communauté d'agglomération Terre de Provence, en date du 18 février 2016 modifiant de l'intérêt communautaire pour la compétence « équilibre social de l'habitat »,

Vu la convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par,

Vu les délibérations du Conseil régional, n° 19-352 du 26 juin 2019 relative au Contrat régional d'équilibre territorial entre la Région et le Pays d'Arles, n° 21-456 du 28 octobre 2021 approuvant le Plan climat « *Gardons une COP d'avance* » et n°23-0003 du 24 mars 2023, approuvant le cadre d'intervention « Accompagner l'aménagement durable dans les politiques territoriales de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur »,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du....., autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 12 juin 2023 au 12 juillet 2023 au service urbanisme de la Ville de Châteaurenard en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1. Dénomination de l'opération	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	9
Article 3 – Volets d'action	9
3.1. Volet urbain	10
3.2. Volet foncier	11
3.3. Volet immobilier.....	11
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	13
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	14
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	16
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	17
3.8 Volet social	18
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	19
3.10. Volet économique et développement territorial	20
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
5.3. Financements du Département des Bouches-du-Rhône	26
5.4. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.....	27
5.4.1 Règles d'application de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	28
Article 6 – Engagements complémentaires.....	29
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	31
Article 7 – Conduite de l'opération	31
7.1. Pilotage de l'opération	31
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	31
7.1.2. Instances de pilotage	31
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.....	32
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	32
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	32
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 ou résiliation de la convention.....	36
Article 11 – Transmission de la convention.....	37
Annexe 1. Périmètre de l'opération	38
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées par l'ANAH et par la commune	39
Annexe 3. Liste des travaux recevables aux aides du Département des Bouches-du-Rhône.....	42

Préambule

Châteaurenard, commune de 16 454 habitants, est la ville centre de la Communauté d'agglomération Terre de Provence dont le bassin de vie, situé au Nord-Ouest du département des Bouches-du-Rhône, comprend 60 000 habitants. Inscrite dans la zone d'emploi d'Avignon, ce bassin de vie se caractérise par une économie fondée sur l'agriculture, l'agroalimentaire et le commerce de gros, fortement soumise aux évolutions extérieures des marchés. Le fort développement démographique enregistré sur la période récente (augmentation de 8% entre 2008 et 2019) s'explique pour partie par la proximité d'Avignon et l'installation de ménages travaillant à l'extérieur de la commune. La commune bénéficie en effet d'une attractivité résidentielle en lien avec une politique communale dynamique en matière d'aménagement d'espaces publics ou d'habitat avec cependant un développement différencié sur le centre ancien qui enregistre d'importantes difficultés. Le centre ancien de Châteaurenard a été classé comme quartier prioritaire de la politique de la Ville. Au sein du marché du logement châteaurenardais, il occupe une fonction d'accueil et de transit de travailleurs et de ménages pauvres, en lien notamment avec les caractéristiques du parc de logements.

Ces enjeux ont permis à la commune de lancer une **1^{ère} opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU)** en 2017, prolongée d'un an en 2022, mais également de bénéficier du programme **Petites villes de demain (PVD)**, qui permet, dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique, de donner aux communes de moins de 20 000 habitants les outils et les moyens nécessaires pour mener à bien leurs projet et ainsi conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Outil central du programme PVD, l'OPAH-RU dans le cas de Châteaurenard aura pour spécificité de renouveler une opération dont les principaux dispositifs coercitifs, les déclarations d'utilité publique (DUP) d'aménagement ou en opérations de restauration immobilière (ORI) sont en cours. La nouvelle OPAH-RU aura également pour particularité de s'établir dans un **environnement opérationnel extrêmement avantageux** mis en place graduellement avant et pendant la dernière OPAH-RU : convention façade depuis le début des années 2000, protocole de lutte contre l'habitat indigne depuis 2010, premier dispositif de permis de louer sur le périmètre de l'OPAH-RU (et expérimenté dès 2018 dans le cadre de la précédente opération), plateforme communale de valorisation des certificats d'économie d'énergie depuis 2021, programme d'intérêt général (PIG) en dehors du périmètre d'OPAH-RU depuis 2022.

Malgré cette dynamique opérationnelle coordonnée et le lancement de deux programmes de déclarations d'utilité publique (DUP) en opérations de restauration immobilière (ORI), la **production de logements conventionnés social** n'a pas été suffisante au regard des objectifs très ambitieux fixés. Cette insuffisance peut s'expliquer à la fois par des délais opérationnels insuffisants par rapport au lancement des deux programmes d'une part et d'autre part par des objectifs surdimensionnés en incitatifs. Pour cela, l'étude pré-opérationnelle de la présente OPAH-RU a recherché les autres enjeux spécifiques au centre ancien de Châteaurenard qui n'auraient pas été intégrés dans la précédente opération. Deux enjeux spécifiques ont été identifiés :

- La **vacance**, qui représente entre 249 logements (fichier Logements vacants, ou LoVac) et 202 logements (selon les fichiers issus la Mise à jour des informations cadastrales, ou MAJIC) soit 20 % logements vacants de la commune et 16 % de l'ensemble des logements du périmètre. L'absence de levier coercitif ou d'incitation propre au logement vacant, sujet peu identifié dans la précédente OPAH-RU, a diminué les opportunités de requalification du parc privé dégradé.

- Les copropriétés étaient un sujet identifié dans la précédente OPAH-RU mais qui n'a pas abouti à des résultats tangibles. Alors que près de 40% des copropriétés de Châteaurenard, 108 (issues du registre national) sur 177 (issues des fichiers fonciers) ne sont même pas immatriculées, une très grande majorité de petites copropriétés (10 lots et moins d'habitations) sont immatriculées sans syndics. Réel frein à la réalisation de réhabilitation dans le cadre incitatif d'une OPAH-RU, la nouvelle opération met en place une démarche proactive à leur rencontre.

En continuité avec les opérations réalisées au cours de la période récente, la Ville de Châteaurenard fait le choix avec cette nouvelle convention d'OPAH-RU de renforcer son action opérationnelle pour le centre ancien.

À ce titre, deux types d'actions sont proposés :

1. Une action incitative renforcée de conseils, d'accompagnement à l'élaboration d'un projet de travaux et de demandes de subvention, destinée aux propriétaires du parc privé sur les immeubles en diffus. Doublée d'une démarche proactive, cette action devra s'adresser aux copropriétaires en difficultés et aux propriétaires de biens vacants.
2. Une action coercitive prolongée d'obligation de travaux avec :
 - Les deux programmes de DUP ORI actuels,
 - La mise en œuvre d'un troisième programme, de DUP ORI, sur une partie des immeubles qui n'ont pas pu être traités dans un cadre incitatif de la précédente OPAH-RU.Cette action coercitive sera doublée d'une action incitative en faveur des propriétaires actuels ou d'éventuels porteurs de projet, sous la forme de conseils et de subventions.

Ces interventions permettront de continuer à :

- renouveler durablement l'offre de logements et la repositionner à l'échelle du marché immobilier Châteaurenardais ;
- développer l'offre locative sociale privée et publique en vue de répondre aux besoins,
- diversifier l'offre de logements pour des locataires ou des acquéreurs occupants,
- conforter le renouvellement de l'attractivité du centre ancien.

Dans ce cadre, 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 Ville de Châteaurenard, l'État, l'Anah, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Conseil départemental des Bouches du Rhône décident de réaliser la deuxième **Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) « Centre ancien de Châteaurenard »**.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, identique à la précédente, se définit comme suit :

- délimité par le domaine du Château à l'Est, l'avenue de la Libération et le boulevard Gambetta au Nord, la rue Emile Zola à l'Ouest et la fin de l'avenue Docteur Georges Perrier au Sud.
- intègre le périmètre du quartier prioritaire de la Politique de la Ville et l'élargit à ses franges avec un certain nombre d'immeubles dégradés en diffus : les immeubles pris en compte seront situés de part et d'autre des rues délimitant le périmètre et des parcelles cadastrales attenantes à la délimitation du périmètre (cf. cartographie en annexe).

L'opération consistera en la réhabilitation complète de logements et d'immeubles incluant des travaux de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, au sens de l'Anah, ou des travaux d'amélioration dont notamment de mise en conformité avec les critères de la décence.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'étude préalable à la nouvelle OPAH-RU a permis de valider une continuité opérationnelle sur les enjeux qui avait été identifiés dans le cadre de la première OPAH-RU, à savoir :

- La résorption de l'habitat insalubre ou indigne et l'amélioration du confort des logements des propriétaires occupants à faibles ressources,
- L'amélioration de la qualité thermique des logements afin de lutter contre la précarité énergétique et améliorer la santé des occupants,
- L'adaptation de logements au vieillissement, à la perte d'autonomie ou au handicap,
- Le traitement d'immeubles ou d'îlots à enjeux nécessitant des dispositifs renforcés relevant du renouvellement urbain, avec deux programmes de DUP ORI et un troisième programme à lancer dans le cadre de la présente OPAH-RU,
- La mise en œuvre d'actions en vue de l'aménagement des espaces publics (création d'une placette, élargissement de voies, création d'un passage sous porche liant le centre ancien via la rue des pensionnaires au cours Carnot).

En complément, l'étude pré-opérationnelle s'est concentrée sur les enjeux qui n'ont pas été suffisamment traités dans le cadre de la 1^{ère} OPAH-RU :

- **La transformation d'un parc locatif social de fait relevant du mal logement en parc social de droit**
 - Accompagner la rénovation des biens vétustes ou dégradés,
 - Lutter contre la précarité énergétique
 - Produire dans le parc privé une offre de logements conventionnés de qualité adaptée en termes de loyers aux besoins des habitants sur le centre ancien,
 - Encourager la production par les bailleurs sociaux d'une offre locative à loyer modéré adaptée à la demande.
- **La lutte contre la vacance**
 - Identifier et cibler les logements vacants par une action fiscale (taxe d'habitation sur les logements vacants) et l'analyse récurrente des différents fichiers fonciers,
 - Favoriser ainsi la remise sur le marché de ces logements vacants,
 - Favoriser la réhabilitation des logements vacants au profit d'acquéreur occupant et d'un investissement locatif (conventionnement avec travaux, dispositif Denormandie).
- **L'organisation et la réhabilitation des petites copropriétés dégradées du centre-ville**
 - Favoriser la structuration et le bon fonctionnement des copropriétés,
 - Accompagner la rénovation des petites copropriétés déjà organisées ou en cours d'organisation.

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

Article 3 – Volets d'action

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, commune, Conseil départemental et Région), fiscalité (réduction d'impôt avec les dispositifs Loc'Avantage et Denormandie), prêts bonifiés (éco-prêts à taux zéro).

Au-delà des aides spécifiques de l'OPAH-RU, ils pourront également bénéficier des aides propres à Châteaurenard, liées à la convention façade (aides de la commune) et des certificats d'économie d'énergie (CEE) de la plateforme Châto-Éco-Travaux (en partenariat avec la Compagnie des Économies d'Énergie, délégataire de CEE), mais également de l'assistance opérationnelle du PIG (opérant sur le reste du territoire communal) et de l'Espace conseil France Rénov' (opéré jusqu'au 31 décembre 2023 par la Région, en régie).

Ces leviers incitatifs sont coordonnés et actionnés par une mission de **suivi-animation** dynamique confiée à un prestataire agréé pour être opérateur des aides de l'ANAH qui devra avoir pour ambition d'« **aller vers** » (information pro-active en prévention, en prospection ou en détection).

Ces leviers incitatifs avec une intervention pro-active sont complétés par des leviers coercitifs. Le premier de ces leviers, concerne le suivi animation des DUP ORI I et II sur les immeubles les plus dégradés, initiées dans le cadre de la précédente OAPH-RU. La mise en œuvre d'un troisième programme de DUP d'ORI prévu par les précédentes études et conventions devra être étudiée dans le cadre de l'actuelle OPAH-RU. L'arrêté préfectoral qui crée l'ORI permet de mettre les propriétaires des immeubles les plus dégradés face à une obligation de travaux, selon l'article L. 313-4-1 du Code de l'urbanisme. Ces travaux visent à améliorer les conditions d'habitabilité et à mettre en valeur le patrimoine bâti et la liste des travaux prescrits s'appuie sur les textes réglementaires en vigueur.

Les autres leviers coercitifs concernent l'action de lutte contre l'habitat indigne menée par la commune en lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et la procédure d'autorisation préalable à la mise en location (ou « permis de louer ») initié dans la précédente OPAH-RU et intégrée dans l'actuel PIG (sous maîtrise d'ouvrage de l'EPCI Terre de Provence).

Dans le cadre du projet, l'intervention sur l'habitat privé poursuit 4 objectifs généraux :

1. 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.
2. 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.
3. La sortie de vacance.
4. L'organisation et la revalorisation des copropriétés rencontrant des difficultés.

Cette intervention se réalise selon 10 volets d'actions thématiques exposés ci-après.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre du programme Petite ville de demain et de l'opération de revitalisation de territoire (ORT), la commune a engagé plusieurs projets urbains sur le périmètre d'intervention et dans la périphérie directe. Des études de programmation réalisées depuis 2015 ont permis de définir des projets de requalification des espaces publics et notamment des espaces centraux de la commune.

En périmètre de l'OPAH-RU, et dans le cadre de la première opération, l'aménagement des îlots dits ATEC et Koulberg (destruction d'habitats vétustes, aménagement d'une placette et construction d'un nouvel ensemble de logement), les 2 programmes de DUP ORI avec le recyclage de l'îlot des pensionnaires ont été initiés.

La convention ORT implique les projets urbains suivants, en périmètre limitrophe à l'OPAH-RU :

- l'aménagement du quartier de la gare et marché d'intérêt national (MIN),
- la Maison de l'enfance et de la jeunesse avec un centre de loisir municipal ;

et en périmètre d'OPAH-RU :

- la réhabilitation des Halles marchandes,
- l'aménagement du 1 rue Pierre Brossolette,
- l'aménagement de la place de la Victoire,
- l'aménagement du parvis de l'église Saint Denys,
- l'implantation au sein de la médiathèque d'un relais numérique,
- la création d'un espace de vie sociale,
- la création d'une Maison du bel âge,
- la création d'un espace de mixité sociale.

La requalification de ces lieux a pour objectif de :

- assurer un centre-ville inclusif et offrir un habitat adapté à chacun,
- capitaliser sur les atouts du territoire pour développer l'attractivité touristique,
- développer un dispositif d'accompagnement personnalisé des projets d'investisseurs,
- soutenir et promouvoir un territoire agricole de qualité,
- développer et renforcer une fonction de centralité sur le bassin de vie de Terre de Provence,
- conforter les infrastructures et les services d'accueil petite enfance, jeunesse et bel âge,

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.

3.1.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre et nature des projets et aménagements urbains réalisés.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La Ville de Châteaurenard a initié dans les années 2000 des opérations de rachats des immeubles les plus dégradés sur les îlots centraux, conventionnant en 2014 avec l'EPF-PACA une intervention foncière et une assistance en matière de négociation et d'acquisition foncière.

Cette action de maîtrise foncière a été légitimé dans le cadre de la première étude préalable à l'OPAH-RU du centre ancien de Châteaurenard avec la programmation, en plus de la DUP aménagement des îlots ATEC et Koulberg, d'au moins trois DUP d'ORI. Deux d'entre elles ont été initiés dans le cadre de la première OPAH-RU.

En complément des 29 immeubles traités ou en cours de traitement dans le cadre des deux premiers programmes de DUP d'ORI, l'étude préalable à la présente OPAH-RU identifie 19 nouveaux immeubles à intégrer dans une nouvelle DUP d'ORI III. Pendant la présente OPAH-RU, de nouvelles études pourront être menées en faveur de la mise en œuvre d'un IV^{ème} programme de DUP ORI.

3.2.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre et nature des équipements produits ;
- Nombre et nature des logements produits.

3.3. Volet immobilier

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 ANAH avec travaux, notamment avec le dispositif Loc'Avantage, pour loger ces populations modestes.

Une action forte de sensibilisation des propriétaires bailleurs par l'opérateur de suivi-animation 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 : 60 logements conventionnés dont 20 en social (Loc'2 en Loc'Avantage) et 5 en très social (Loc'3).

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 certaines rues et le secteur commercial.

L'opérateur du suivi-animation devra, en lien avec les services communaux et via une démarche proactive (porte à porte, tractage, mobilisation des données communales pour un publipostage), mobiliser les propriétaires de ce parc. L'accompagnement et le conseil seront indispensables dans la construction des projets pour analyser les raisons de cette vacance, parfois structurelle, et permettre une sortie de vacance.

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

Conforter et développer la présence des propriétaires occupants au sein du centre ancien

La prime de sortie de vacance de la Ville de Châteaurenard et de la Région sera également mobilisée pour les acquéreurs occupants, en complément des aides de travaux de l'OPAH-RU (de l'Anah, de la Ville, de la Région et du Conseil Départemental) à l'attention des propriétaires occupants.

En complément de cette prime de sortie de vacance et de la commercialisation de logements sous DUP d'ORI à l'attention d'acquéreurs occupants, des aides de l'OPAH-RU destinés plus largement aux propriétaires occupants représentent un objectif de 30 logements.

Ces aides ont donc un objectif double, à la fois :

- conforter et développer la place des propriétaires occupants du centre ancien et favoriser l'accession abordable à la propriété ;
- améliorer les conditions de vie des propriétaires occupants déjà présents.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont les suivants,

- pour le conventionnement avec travaux de logements : 60 logements ;
- pour la sortie de vacance : 16 logements (dont 2 pour des acquéreurs occupants) ;
- pour les propriétaires occupants : 30 logements.

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements locatifs conventionnés ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de propriétaires occupants maintenus dans le centre ancien grâce à une réhabilitation ambitieuse, arrivé dans le centre ancien grâce à une acquisition de logement vacant (prime de sortie de vacance et acquisition d'un logement en DUP d'ORI).

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Cette action est l'une des plus anciennes de la commune et a pour objectif, le repérage effectué par la cellule de lutte contre l'habitat indigne (LHI) de la ville. En effet, cette cellule LHI, pilotée par le service Urbanisme et Transition Ecologique – Pôle Habitat de la Ville de Châteaurenard, est active depuis 2010.

Elle a permis de repérer depuis 2010, 129 adresses, dont le traitement a nécessité 208 visites (dont depuis 2017, 58 adresses et 94 visites). Ces visites comprennent des contre-visites qui permettent de vérifier si les travaux réalisés par les propriétaires sont à la hauteur des besoins identifiés. Toutefois peu de ces dossiers donnent actuellement lieu à des dossiers d'OPAH-RU. L'opérateur, en lien avec le service Urbanisme et Transition Ecologique – Pôle Habitat de la Ville de Châteaurenard, aura donc pour tâche de convaincre le propriétaire d'effectuer une réhabilitation ambitieuse avec les aides de l'OPAH-RU (notamment celles que la ville de Châteaurenard dédie à cette thématique), et sous conventionnement ANAH.

Enfin, un accompagnement sanitaire et social spécifique sera mis en œuvre pour les logements relevant d'un habitat indigne. Cet accompagnement consistera à :

- assurer une médiation entre les locataires et leurs propriétaires.
- assister les locataires dans le déclenchement de la procédure d'habitat indigne notamment en termes d'appui juridique.
- mettre en place un hébergement ou un relogement et tout particulièrement en cas de carence du propriétaire. Outre la définition des besoins et de l'organisation du relogement ou de l'hébergement, il s'agira d'assurer un suivi du ménage, exposé dans le volet social ci-après, jusqu'à la mise en place d'une solution pérenne.
- suivre les ménages les plus fragiles en lien avec les travailleurs sociaux de droit commun ou mettre en place ce lien pour les ménages qui ne disposent pas d'un suivi.

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 49 logements indignes, dégradés et très dégradés (indice de dégradation > 0,55) avec les objectifs suivants.

- 10 logements occupés par leur propriétaire,
- 26 logements de propriétaires bailleurs,
- 9 logements en copropriétés (soit 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 17 logements ou copropriétés visés :

- 2 logements occupés par leur propriétaire,
- 10 logements de propriétaires bailleurs,
- 5 logements en copropriétés (soit 2 copropriétés).

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

- Nombre de signalements (plaintes, signalements à l'équipe de suivi-animation, constats) dans le périmètre de l'OPAH-RU,
- Nombre de visites et de rapports effectuées sur des logements insalubres, indignes ou indécents dans le périmètre de l'OPAH-RU,
- 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

Cette nouvelle OPAH-RU est assortie d'un volet spécifique concernant le traitement et la réhabilitation de copropriétés dégradées suite au bilan de la première OPAH-RU 2017-2023. La maîtrise d'ouvrage ainsi que l'opérateur ont été confrontés pendant ces cinq ans face aux manques concernant le cadre du suivi animation de la précédente convention pour repérer les copropriétés désorganiser, les aider à se redresser et ainsi leur permettre d'engager des programmes de travaux. Le croisement des données effectué dans le cadre de l'étude pré opérationnelle au niveau communal, 69 copropriétés non immatriculés et parmi les 108 immatriculés au registre national, 56 sans syndic connu.

Ce volet est donc renforcé dans la présente OPAH RU et il est demandé à l'opérateur de mettre en place des moyens conséquents et une démarche proactive envers les copropriétés du centre ancien. Dès lors, dans le cadre du suivi-animation, l'opérateur, la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires devront maintenir une veille active pour repérer d'éventuelles copropriétés dégradées ou fragiles et agir pour traiter les situations problématiques, avec un travail selon 2 axes :

1. Veille et repérage des copropriétés :

- La création d'un dossier commun entre la maîtrise d'ouvrage et l'opérateur qui contiendra les fichiers et données nécessaires à l'analyse des copropriétés, notamment statistiques, mais également permettra un suivi des copropriétés non organisé et à redresser, leur suivi (mutations, syndic) ou à traiter et leur état d'avancement.
- La mise en œuvre de réunions d'informations à destination des syndics (dont bénévoles).
- Le repérage des logements dans ces copropriétés inorganisées et fragiles qui pourraient faire l'objet d'un programme de travaux en partie privative subventionné par l'ANAH.

2. Traitement des différentes copropriétés identifiées :

- La prise de contact et rencontre des copropriétaires et du syndic,
- Un état de la copropriété avec diagnostic complet (fonctionnement social et administratif, étude thermique de l'immeuble) et plan d'action (pour son redressement et préconisations de travaux)
- La réalisation du plan d'action avec l'accompagnement au vote et à l'exécution des différentes actions liées au plan,
- La sensibilisation des copropriétaires à l'entretien des parties communes.

Pour les projets de travaux l'OPAH-RU permettra :

- Un accompagnement du syndic des copropriétaires dans la commande d'études préalables, de prestations de maîtrise d'œuvre,
- Le suivi des conditions d'attribution et de versement des aides financières,
- La mobilisation de l'ensemble des partenaires pouvant être associés pour l'obtention d'aides,
- La coordination et la formation avec, en cas de syndic bénévole, un accompagnement dans la gestion d'après les documents de l'ANAH.

Pour les aides au redressement de la copropriété, l'OPAH-RU permettra :

- Une vérification régulière dans le cadre du suivi animation des dettes de charges courantes et des dettes de travaux,
- Un accompagnement dans les instances de gestion et dans l'actualisation des documents de copropriété,
- La mobilisation de l'aide à la gestion de l'ANAH qui finance la prévention de la dégradation de l'endettement de la copropriété et s'adosse à une stratégie de redressement. Elles peuvent couvrir :
 - L'assainissement de la situation financière (frais de procédure),
 - Les frais d'honoraires d'huissier et avocat,
 - La clarification et l'actualisation des règles d'administration,
 - Toute étude qui concourt à résoudre un dysfonctionnement compromettant le redressement de la copropriété.

3.5.2. Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de 16 logements dans le cadre d'un programme de travaux subventionnés pour 6 copropriétés et 25 dans le cadre de l'aide à la gestion et au redressement de 10 copropriétés.

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

- Nombre de diagnostics réalisés, de copropriétés accompagnées et de formation,
- Nombre de copropriétés ayant réalisées des travaux et pourcentage d'aides attribuées,
- Nombre de copropriétés ayant mis en place un syndic (professionnel ou bénévoles).

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement des programmes Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Rénov' dans le cadre de l'OPAH-RU s'inscrit en prolongement et renforcement des actions entreprises au titre des dispositifs de droits communs portés par l'ANAH. Sa mise en œuvre tiendra compte du déploiement d'un **Espace conseil France Rénov'** et Service public de la rénovation l'Habitat (SPRH), traité actuellement en régie par la Région, nécessitant une parfaite articulation des dispositifs et conseils déployés pour massifier le repérage et le traitement des situations concernées.

Cette évolution du cadre d'action de l'ANAH se réalise dans le cadre d'un durcissement de la lutte contre les passoires thermiques. En effet, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « climat et résilience ») renforce l'ambition de réhabilitation énergétique des logements et prévoit :

- depuis 2022, le gel des loyers des passoires thermiques (classées G et F),
- en 2025, l'interdiction de mettre en location les logements classés G,
- en 2028, l'interdiction de proposer à la location les logements classés F,
- en 2034, l'interdiction de proposer à la location les logements classés E.

Dans le cadre de la présente OPAH-RU, la rénovation énergétique s'articule également très étroitement avec les autres volets de la présente convention : sa mise en œuvre a pour objectif premier la lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise optimale des consommations (volets LHI, copropriétés et social) mais dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment (volets économique et développement territorial) et elle peut enfin permettre une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique, d'été et d'hiver (volet immobilier).

L'action à mener s'établira sur les différentes aides de l'ANAH pour la rénovation énergétique des logements, notamment :

- Pour les propriétaires occupants, « Ma Prime Rénov' Sérénité » qui permet l'attribution d'une subvention selon les conditions d'éligibilités en vigueur pour un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.

Cette aide peut également être cumulée avec les certificats d'économie d'énergie (CEE) par l'attribution de primes selon la typologie de travaux et du montant investissement. Ce cumul n'est pas possible avec les primes de bonus écologique (BE) de l'ANAH.

- Pour les propriétaires bailleurs, dans le cadre de la Ma Prime Rénov' et du conventionnement de travaux avec Loc'Avantage, l'ANAH accorde une aide forfaitaire par poste de travaux réalisés, en fonction des niveaux de ressources des ménages (Loc'1, Loc'2, Loc'3) ainsi que des gains énergétiques.
- Pour les copropriétés, Ma Prime Rénov' Copropriétés propose une aide pour financer les travaux de rénovation énergétique des copropriétés, toujours selon les conditions d'éligibilités.

Dans le cadre de cette OPAH RU, l'objectif est donc de poursuivre les engagements des présentes parties de la convention par la mise en œuvre des programmes Ma Prime Rénov' avec un objectif double de :

- favoriser les économies d'énergies et lutter contre la précarité énergétique en direction des propriétaires occupants les plus modestes, tout en tenant compte du patrimoine dans les programmes de travaux qui leurs seront proposés ;
- compléter les programmes de travaux relatifs aux désordres parfois identifiés par des travaux d'améliorations énergétiques.

Pour répondre à ces objectifs, les services de la ville ainsi que l'opérateur du suivi-animation devront :

- identifier les logements considérés comme « passoires thermiques »,
- accompagner les propriétaires occupants pour la réalisation de travaux leur permettant d'obtenir une amélioration énergétique et de bénéficier d'un gain suffisant pour débloquer les aides de l'ANAH, Ma Prime Rénov' Sérénité ou Ma Prime Rénov' au geste (celles-ci pouvant être cumulées avec une valorisation de CEE telle que la plateforme Châto-Éco-Travaux),
- proposer dans les programmes de travaux des équipements plus économes permettant une réduction des charges liées à l'énergie,
- mobiliser les services communaux et acteurs du champ social pour le repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires occupants ou bailleurs aux revenus modestes et confrontés à des situations d'impayés.

3.6.2 Objectifs

En 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de 26 logements (hors logements traités dans le cadre de travaux en copropriétés) :

- 12 logements occupés par leur propriétaire,
- 14 logements de propriétaires bailleurs.

Indicateurs de résultats pour ce volet :

- Nombre de signalements,
- Nombre de visites réalisées,
- Nombre de logements subventionnés pour des travaux d'énergie ou des travaux mixtes incluant une partie énergétique,
- Nombre de dossiers abandonnés et raisons,
- Pourcentage moyen de gain énergétique/logement subventionné.

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 concourt à l'objectif de favoriser le maintien des personnes âgées à domicile mais également d'offrir une solution de logement à des personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre-ville en quittant une grande maison individuelle pour se rapprocher du centre-ville.

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

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, notamment les caisses de retraite (CARSAT Sud-Est, MSA, CNRACL) ou le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

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 d'au moins 10 ménages :

- 6 propriétaires occupants et
- 4 locataires (en conventionnement avec travaux).
- En complément une copropriété sera traitée.

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 Châteaurenard a un taux de pauvreté de 17 %, légèrement inférieur aux taux départementaux des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse voisin, mais bien supérieur au taux national qui est de 14%. Concentré dans un centre-ville au bâti ancien, il peut traduire un risque de paupérisation avec une population captive, sans moyen de mobilité et cantonnés à certaines rues du centre ancien. Ces îlots constituent des poches de fragilité sociale.

En cas de difficultés sociales constatées, l'opérateur du suivi-animation devra réaliser un diagnostic social (composition, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel). Il devra dans la continuité transmettre les informations et proposer des solutions à la commune, maître d'ouvrage. Son équipe devra ainsi 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'acomptes des subventions de l'ANAH.
- Préfinancement des aides par la SACICAP des Bouches-du-Rhône ou, à défaut de conventionnement, demande d'avance des subventions de la commune, au cas par cas, notamment sur présentation de justificatifs clairs que le propriétaire ne peut faire l'avance des subventions (relevé des comptes bancaires et d'épargne) et de documents attestant le commencement d'exécution de l'opération, ou encore de demandes de paiement par les entreprises en charge des travaux.
- Mobilisation du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

En cas de relogement des ménages, l'équipe chargée du suivi-animation devra :

- réaliser un diagnostic social (composition, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel) ;
- assurer la coordination des actions en vue du relogement des ménages et de leur accompagnement lorsque celui-ci s'avère nécessaire – notamment dans le cadre d'un habitat indigne présenté dans le volet dédié ci-avant ;
- rechercher une solution de relogement provisoire ou définitif (organes publics, bailleurs sociaux, agences immobilières, logement vacant, propriétaire bailleur conventionné, association, commission DALO, CAF) ;
- accompagner les ménages durant toutes les étapes du relogement.

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 de réhabilitations lourdes ou encore la construction de programmes neufs dans un périmètre englobant un centre ancien intra-muros et d'origine médiéval soulève nécessairement la question patrimoniale. Dans le cadre de la première OPAH-RU, le choix fait par la collectivité et ici renouvelé, avec l'accord de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), de permettre au tissu villageois du centre ancien d'évoluer pour s'adapter aux exigences de confort actuelles.

La configuration des logements dans un centre ancien ou encore l'étroitesse de l'espace public, entraînant un manque de luminosité, est, pour une part, responsable du peu d'attractivité des logements du centre ancien. Toutefois ce constat est à mettre au regard de l'objectif patrimonial de ne pas dénaturer le cadre d'un centre ancien qui peut acquérir une forte valeur patrimoniale et lui aussi vecteur d'aménités résidentielles, commerciales et touristique.

À ce titre et sur le périmètre de l'OPAH-RU, la collectivité met en place une opération façade dont le

prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU devra faire l'écho auprès des propriétaires envisageant une réhabilitation lourde ou une reprise des éléments extérieurs de leur bâti.

Les réhabilitations se feront en respect du règlement du PLU pour la zone Ua, notamment au regard du nuancier qui pourra être fourni par la maîtrise d'ouvrage. En début d'OPAH-RU, un document dédié aux préconisations de rénovation sera édité par l'opérateur du suivi-animation en lien avec les ABF et l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) des Bouches-du-Rhône.

3.9.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Nombre de bâtiments ravalés avec ou sans subvention ANAH et façades en périmètre d'OPAH-RU,
- Proportion de dossiers de ravalements complémentaires à des dossiers ANAH ou à des traitements de l'espace public.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

La convention d'ORT comprend trois grandes orientations en matière de développement économique :

- La promotion d'un territoire agricole de qualité avec l'évolution du MIN qui répond au besoin des producteurs de disposer d'un outil moderne favorisant la structuration, la massification et la valorisation de l'offre agricole et agroalimentaire de Provence. Celui-ci, qui deviendra le Grand marché de Provence, avec 3 pôles (logistique, transformation et commerce) modernes, connectées, complémentaires, contigus dimensionnés, et organisés, pourra accueillir de nouvelles entreprises candidates à une implantation sur le territoire générant des emplois directs et indirects induits.
- Le développement de l'attractivité touristique avec une triple valorisation – vert, patrimoniale et économique, selon un schéma directeur de développement touristique et de loisirs avec un marketing touristique et des outils de communication et de promotion adaptée, mais également des infrastructures nouvelles, notamment un hôtel d'une capacité de 80 à 100 chambres pour accompagner le développement du MIN Grand Marché de Provence et permettre l'accueil de groupes et de séminaires.
- Le développement d'un dispositif d'accompagnement personnalisé des projets d'investisseurs, avec l'implantation d'un Hôtel d'entreprises d'ici fin 2023 par la CCI du Pays d'Arles, qui favorisera l'installation de créateurs d'entreprise à la recherche de leurs premiers bureaux et de chefs d'entreprise confirmés souhaitant développer leur activité sur notre territoire.

Ces actions permettront d'avoir un effet durable sur le centre, y compris ancien, de Châteaurenard.

Les différents objectifs de l'OPAH que sont la mobilisation du parc de logement vacant, le maintien à domicile des personnes âgées ou vulnérables, l'accueil de nouveaux ménages actifs, en lien avec les différents projets de requalification des espaces publics participent à développer une activité commerciale et une clientèle de quartier, en « cœur de ville », complémentaire à celle destinée aux populations de passage à fort pouvoir d'achat.

En complément de l'attractivité commerciale, 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 en lien avec la structure professionnelle adéquate, à savoir la CAPEB des Bouches-du-Rhône, pour présenter 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 le centre ancien avant et après opération.

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Les objectifs globaux sont évalués à 114 logements minimum, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire,
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 16 logements pour au moins 6 copropriétés.

	Objectifs en nombre de logements et type de propriétaires					
	Occupants		Bailleurs			Copropriétaires
	POM	POTM	Loc'1 (interm.)	Loc'2 (social)	Loc'3 (très social)	
Grande dégradation et indignité	6	4	6	16	8	9
Insalubrité, saturnisme / moyenne dégradation	1	1	3	4	3	5
Précarité énergétique	9	3	4	8	2	-
Transfert d'usage ou autres	-	-	1	1	0	-
Autonomie et accessibilité	4	2	1	1	2	2
Total	20	10	15	30	15	16
106	30		60			

4.1 Autres objectifs quantitatifs de la convention

Les objectifs de la convention hors subvention ANAH sont répartis comme suit :

- 16 logements en sortie de vacance,
- 25 logements en copropriétés non-organisés.

Objectifs de réalisation de la convention

Ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés » et la ligne « Ma Prime Rénov' Copropriété » n'entre pas dans les financements, indicateurs et actions de l'OPAH-RU :

	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	TOTAL
Nombre de logements PO*	5	5	8	7	5	30
Dont LHI et TD*	2	2	3	3	2	12
Dont Ma Prime Rénov' Sérénité*	2	2	3	3	2	12
Dont autonomie*	1	1	2	1	1	6
Nombre de logements PB* Loc'Avantage	8	10	14	14	14	60
Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	2	4	4	4	16
Dont loyer conventionné social Loc'2	4	6	7	8	5	30
Dont loyer conventionné très social Loc'3	2	2	3	2	5	14
Nombre de logements en copropriété	5	2	7	3	11	28
<i>dont Ma Prime Rénov' Copropriétés* (hors OPAH-RU)</i>	3	0	4	0	5	12
dont en copropriétés aidés par l'OPAH-RU	2	2	3	3	6	16
Nombre de logements en copropriétés non-organisées	2	5	6	5	7	25

* Ces champs devront être renseignés dans contrat ANAH

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'ANAH

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le Programme d'Action de la délégation Locale de l'ANAH des Bouches-du-Rhône secteur non délégué, qui reprend chaque année les orientations nationales de l'ANAH.

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

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

Une annexe récapitule, à titre indicatif seulement, les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire. Cette annexe sera mise à jour à chaque évolution. Dans cette annexe, le terme « taux » pour les aides sera toujours assortis du mot « maximum ». Il s'agit de taux plafonds qui peuvent être modulés en fonction des dossiers et la subvention n'est pas de droit.

Pour les programmes de DUP ORI, les crédits liés à la RHI THIRORI font l'objet de crédits nationaux et d'un passage en CNLHI et ne sont donc pas intégrés dans les montants prévisionnels de la présente convention d'OPAH-RU.

L'ANAH s'engage, dans la limite des dotations annuelles notifiées localement, à accorder chaque année une contribution par voie de subvention, au titre du suivi-animation assuré par l'équipe opérationnelle de l'OPAH-RU. L'ANAH réserve pour cela la somme de **117 695 €** sur cinq ans.

Pour la première année, la subvention sera attribuée sur la base d'un taux maximum de 50%. Pour les années suivantes, cette aide sera accordée sans qu'il soit nécessaire au maître d'ouvrage de reconstituer le dossier initial de demande de subvention.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **2 405 125 €**, selon l'échéancier suivant.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	340 348 €	431 107 €	612 626 €	521 867 €	408 417 €	2 405 125 €
dont aides à l'ingénierie :	24 723 €	31 315 €	44 501 €	37 908 €	29 667 €	174 707 €
<i>pour l'aide à la gestion</i>	7 075 €	8 962 €	12 736 €	10 849 €	8 491 €	50 000 €
<i>pour le suivi-animation</i>	21 363 €	23 672 €	28 289 €	25 980 €	23 094 €	124 707 €
en part fixe	12 705 €	12 705 €	12 705 €	12 705 €	12 705 €	63 525 €
en part variable	8 658 €	10 967 €	15 584 €	13 275 €	10 389 €	61 182 €

5.1. Financements de la commune de Châteaurenard

5.2.1. Règles d'application

La commune de Châteaurenard 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. La commune intervient, sauf précisions contraires, par des aides aux montants fixes. Quand elle intervient en complément de l'ANAH sur le financement des travaux, elle reprend les critères d'éligibilités aux aides, sauf précisions contraires. Quand elle n'intervient pas en complément l'ANAH mais sur une thématique dédiée, les modalités de soutien et de calcul des subventions sont précisées ci-après. L'ensemble des aides communales sont reprises dans le récapitulatif des aides aux travaux en annexe 2 de la présente convention.

▪ Les aides aux propriétaires occupants :

Les modalités des aides accordées par la ville aux propriétaires occupants se basent sur les critères techniques et les plafonds ressources de l'ANAH. Les subventions fixes accordées par la commune aux propriétaires occupants sont de :

- 2 500 € pour les propriétaires modestes et 5 000 € pour ceux très modestes devant réaliser des travaux lourds ou de grande dégradation, et pour les propriétaires très modestes réalisant des travaux lourds de sortie de précarité énergétique ;
- 1 500 € pour les propriétaires modestes ou très modestes réalisant des travaux de sortie de péril, d'insalubrité ou de sortie de précarité énergétique ;
- 400 € pour les propriétaires modestes et 600 € pour ceux très modestes réalisant des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

▪ Les aides aux propriétaires bailleurs :

Les modalités des aides accordées par la ville aux propriétaires occupants se basent sur les critères techniques et les engagements de conventionnement de l'ANAH avec Loc'Avantage.

Les subventions fixes accordées par la commune aux propriétaires bailleurs sont de :

- 3 500 € pour logements conventionnés en Loc'1 et Loc'2 avec des travaux lourds de sortie grande dégradation et 4 500 € pour ceux en Loc'3 ;
- 1 500 € pour logements conventionnés en Loc'1 et Loc'2 avec des travaux de lutte contre l'habitat indigne, de sortie de moyenne dégradation et de sortie précarité énergétique, et 2 000 € en Loc'3,
- 2 000 € pour de la transformation ou de la mise aux normes du règlement sanitaire départemental (RSD) ou de décence en Loc'1 et 4000 en Loc'2 et Loc'3,
- 400 € pour des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie en Loc'1 et Loc'2 et 600 € en Loc'3,
- 5 000 € pour les logements traités en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

▪ **Les aides aux copropriétés :**

Les subventions fixes accordées aux copropriétés par la commune suivent celles de l'ANAH et sont de :

- 4 500 € pour les travaux de copropriétés en sortie de dégradation ;
- 3 000 € pour les travaux de copropriétés en sortie d'insalubrité ou de péril ;
- 2 500 € pour les travaux de copropriétés pour l'accessibilité ;
- 3 000 € pour l'ingénierie pour le redressement de la gestion.

▪ **Les aides de la commune non-complémentaires à celles de l'ANAH :**

La commune met en place 5 aides sur des thématiques dédiées :

- 2 000 € de prime pour une sortie de vacance, selon les critères de la Région, accessible aux propriétaires éligibles, bailleurs comme acquéreurs occupants ;
- 4 000 € pour une prime de remembrement (réunification de 2 logements minimum) ou création d'accès, accessible aux propriétaires bailleurs et occupants éligibles, ou aux copropriétés ;
- 1 800 € pour une prime de conventionnement sans travaux financés par l'ANAH, mais permettant de couvrir des travaux légers de mise aux normes ou de décence qui auraient été identifiés comme nécessaire à l'occasion de la visite permettant le conventionnement ;
- 35 % du coût du ravalement de façade avec un plafond à 25 000 € (soit une subvention maximum de 8 750 € pour le fond de façade) et 3 250 € de prime pour des éléments patrimoniaux spécifiques, accessibles aux propriétaires éligibles comme aux copropriétés.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **492 257 €**, selon l'échéancier suivant :

AE (en €) prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
dont aides travaux	47 766 €	60 504 €	85 980 €	73 240 €	57 320 €	337 550 €
dont aides ingénierie	21 892 €	27 730 €	39 406 €	33 570 €	26 271,00 €	154 707 €
<i>pour l'aide à la gestion</i>	4 245 €	5 377 €	7 642 €	6 509 €	5 094 €	30 000 €
<i>pour le suivi-animation</i>	21 363 €	23 672 €	28 289 €	25 980 €	23 094 €	124 707 €

5.3. Financements du Département des Bouches-du-Rhône

5.3.1 Règles d'application

Le Département des Bouches-du-Rhône intervient en application de ses critères d'intervention en OPAH et PIG, adoptés par délibération de la Commission permanente n°95 du 22 juillet 2011, et ajustés lors de la délibération n°167 du 29 octobre 2012 et de la délibération du Conseil départemental n° 17 du 14 décembre 2018.

Les aides du Département sont attribuées aux propriétaires occupants modestes (POM) et très modestes (POTM) et aux propriétaires bailleurs pour les logements en loyer conventionné social (Loc'2) et très social (Loc'3) en sortie de vacance, pour accompagner les travaux éligibles détaillés en annexe et définis selon ces tableaux.

Propriétaires occupants				
Type de travaux	POM ou TM	Objectifs	Montant de la prime	Montant total engagé
Lutte contre la précarité énergétique	POM	15	1 300 €	19 500 €
	POTM	7	2 000 €	14 000 €
Autonomie de la personne	POM et TM	6	1 000 €	6 000 €
Prime énergie étiquette C	POTM	7	800 €	5 600 €
Prime énergie étiquette D	POTM	15	500 €	7 500 €
Montant total propriétaires occupants				52 600 €

Propriétaires bailleurs (conventionnement social correspondant à Loc'2 et Loc'3)			
Type de travaux	Objectifs	Montant de la prime	Montant total engagé
Sécurité, mise aux normes, salubrité du logement, transformation d'usage	19	3 000 €	57 000 €
Prime énergie pour le gain de 2 classes énergétiques	8	2 000 €	16 000 €
Prime sortie de vacance depuis plus d'un an en Loc 2	24	1 500 €	36 000 €
Prime sortie de vacance depuis plus d'un an en Loc 3	5	1 500 €	7 500 €
Montant total propriétaires bailleurs			116 500 €

Intervention en copropriété (travaux d'urgence définis par délibération n° 17 du 14/12/2018)				
Type de travaux	Objectifs	Prévisionnels des travaux par copropriété	Montant de la prime	Montant total engagé
Sécurité incendie, mise en sécurité de l'enveloppe bâtie, et élimination matériaux (amiante, plomb)	2 copropriétés	96 000 €	5 % du coût TTC	9 600 €

5.3.2. Montants prévisionnels du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône à l'opération est de **178 700 €**, selon l'échéancier suivant :

Enveloppes (en €) prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
aides aux travaux	35 740 €	35 740 €	35 740 €	35 740 €	35 740 €	178 700 €

Modalités de préfinancement des aides départementales aux travaux

Les aides départementales seront préfinancées par la commune de Châteaurenard auprès des propriétaires, après obtention de l'accord des services départementaux sur les pré-attributions individuelles de celles-ci, dans le respect des critères départementaux d'intervention détaillés en annexe.

La commune de Châteaurenard obtiendra le remboursement des aides départementales préfinancées par ses soins, sur présentation en un seul exemplaire d'un état justificatif des dépenses engagées pour le compte du Conseil départemental, visé par le comptable du Trésor Public. Le courrier de notification de la subvention globale Commune et Département, adressé par la commune de Châteaurenard aux propriétaires concernés, devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre la commune et le Département, et devra comporter le logo du Département.

Il sera proposé à la commission permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône de donner un accord de principe à sa participation sur la durée de l'OPAH RU et d'octroyer les aides nécessaires au financement des travaux pour les 3 premières années, estimées à un montant global de 107 220 €. Au terme de la troisième année d'OPAH RU, la commission permanente se prononcera sur les modalités de poursuite de son intervention, sur la base d'un bilan intermédiaire de mise en œuvre du dispositif.

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

En matière d'habitat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des Contrats régionaux d'équilibre territorial (CRET) et des Contrats Nos territoires d'abord, pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan climat régional « Gardons une COP d'avance », adopté par délibération n°21-163 du 23 avril 2021.

Le CRET du territoire du Pays d'Arles incluant la commune de Châteaurenard, adopté par délibération n°19-352 du 26 juin 2019, comporte une fiche-action « Réhabilitation et construction de logements

durables ». Son objectif est notamment d'accompagner la réhabilitation énergétique du parc de logements et de produire une offre de logements conventionnés.

Dans le cadre du CRET, la Région s'engage à accorder une aide aux propriétaires selon les critères du cadre d'intervention « Accompagner l'aménagement durable dans les politiques territoriales de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur », adopté par délibération n°23-003 ; du Conseil régional en date du 24 mars 2023.

5.4.1 Règles d'application de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Aides aux propriétaires :

La Région interviendra au bénéfice des propriétaires occupants très modestes et aux propriétaires bailleurs (conventionnement en loyer social et très social) à hauteur de 50% des aides attribuées par la commune de Châteaurenard, maître d'ouvrage. La subvention sera conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie pour les propriétaires occupants, et de 50% d'économie d'énergie pour les propriétaires bailleurs.

Les aides régionales permettent de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et très sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans les centres anciens. L'aide régionale porte sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles, sous réserve du respect des conditions énoncées dans le cadre d'intervention « Accompagner l'aménagement durable dans les politiques territoriales de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ».

Travaux subventionnables :

- Pour 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.

- Pour les 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 une économie d'énergie de 50 % minimum.

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.

Critères qualitatifs :

Pour tous les dossiers, l'assiette de calcul des aides régionales est identique à celle du maître d'ouvrage et représente le coût de travaux subventionnables HT, tel que défini dans la réglementation de l'ANAH. En cas de non atteinte des gains minimum (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

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

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

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à accorder, dans la limite des dotations disponibles, une subvention pour la participation aux travaux d'amélioration de l'habitat pour un montant prévisionnel de **108 375 €** sur la période de l'OPAH RU (cinq ans) selon l'échéancier suivant :

Enveloppes (en €) prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
aides aux travaux	15 336	23 516	27 605	23 515	18 403

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

La commune de Châteaurenard s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par la convention de financement bipartite.

Celle-ci fixe les modalités juridiques et financières de versement, par la commune de Châteaurenard, de l'aide régionale relative à l'OPAH RU et les conditions de remboursement par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette dernière s'engage, dans la limite de l'enveloppe financière définie, à financer les projets des propriétaires bailleurs et occupants, suivant les conditions énoncées ci-dessus.

Article 6 - Engagements complémentaires

Des conventions partenariales seront conclues selon celles prévues dans le cadre de la première OPAH-RU avec les partenaires suivants.

- 1) L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL 13) apporte des conseils juridiques

liés au logement qui sont de qualité et gratuits pour les demandeurs et intervient sur le territoire par le biais de permanences mises en place depuis 2010. La bonne information aide aux déblocages de conflits, aide à trouver des solutions aux problématiques logement, aide à accéder à la propriété dans de meilleures conditions.

- 2) La SACICAP, coopérative bancaire destinée aux propriétaires occupants aux faibles revenus, avec laquelle un partenariat pourra être sollicitée pour la réalisation des travaux de réhabilitation de leur logement retenu par l'OPAH RU. Ainsi par le biais d'un prêt, aux modalités préférentielles, ce dispositif permet d'assurer une caisse d'avance des subventions prévues ou d'avoir un prêt sur le reste à charge du propriétaire.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Châteaurenard, maître d'ouvrage de l'opération, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires et de leurs dispositifs. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Ville de Châteaurenard, maître d'ouvrage de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

1. 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.

Outre les présents signataires de la convention, il sera composé de la DREAL, de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'ARS, de la CAF et des différents partenaires mobilisés pour l'opération (notamment l'EPF et la SACICAP). La Région sera également associée au titre de sa mission d'Espace Conseil France Rénov' sur le territoire. Il se réunira au moins une fois par an à l'occasion de la présentation du bilan annuel. Il suit les actions et propose des évolutions possibles du dispositif en fonction des bilans réalisés.

2. Des comités techniques se réuniront par thématique pour assurer la conduite opérationnelle. Outre les signataires de la présente convention, la communauté d'agglomération Terre de Provence, des partenaires locaux, et des partenaires spécifiques seront invités selon les dossiers.

À cette occasion, l'équipe du suivi-animation présentera un rapport d'avancement avec un tableau de bord actualisé, et un point sur les projets et dynamiques en cours.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Les services de la Ville de Châteaurenard seront chargés du pilotage de l'OPAH-RU.

Le suivi d'animation concernant le volet incitatif sera assuré par un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics pour la durée de l'opération. Ces missions de suivi-

animation requièrent les compétences des professions suivantes : architecte et thermicien, urbaniste.

Pour le volet coercitif, la désignation de l'opérateur pour l'étude, le suivi et la mise en œuvre des DUP d'ORI fera l'objet d'une procédure conforme au Code des marchés publics.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur retenu pour le suivi-animation de la présente OPAH-RU devra assurer à minima les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication (notamment de mise à jour des productions liées à la précédente OPAH-RU), sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public en permanences hebdomadaires pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; lien avec les acteurs des secteurs de l'immobilier et du bâtiment ;
- Aide à la décision : assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) technique au propriétaire occupant ou bailleur ; sensibilisation et AMO pour les syndicats et copropriétaires (travaux à l'échelle de l'immeuble, retour sur investissement, appui à la gestion des copropriétés et à la définition d'un programme de travaux), assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- Diagnostic nécessitant une visite sur place : diagnostic technique (préparation d'un programme de travaux, estimation sommaire des travaux, pré-étude de financement, aide aux choix d'un maître d'œuvre et expertise énergétique des travaux envisagés) ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Assistance spécifique aux propriétaires soumis à une déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'un arrêté d'insalubrité, d'un hébergement ou d'un relogement ;
- Aide à la valorisation des CEE en lien avec le prestataire retenu par la Commune et la plateforme ChatoEcoTravaux.fr ;
- 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.
- Participation à la production des rapports d'avancement, des bilans annuels et final, aux comités de pilotage stratégique et aux comités techniques.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'opérateur du suivi-animation sera chargé du lien avec les partenaires concernés par l'amélioration de l'habitat, et notamment :

- les services instructeurs des demandes de subventions ;
- les services compétents des collectivités et notamment l'acteur chargé d'Espace conseil France Rénov' ;
- les services en charge des procédures coercitives ;
- les acteurs du secteur social et les partenaires aux thématiques spécifiques comme l'ADIL 13 et l'ADEME.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les

objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Indicateurs de fonctionnement et d'activité opérationnels :

- Nombre de contacts
- Nombre de logements visités
- Nombre de dossiers par rapport aux objectifs
- Nombre de permanences
- Nombre d'actions pro-actives : tractage / boîtage / porte à porte

Pour les indicateurs d'activité, la mobilisation des indicateurs de monprojetANAH est recommandée à l'opérateur :

- Nombre de dossiers en prospection
- Nombre de dossiers en cours de montage
- Nombre de dossiers déposés en ligne
- Nombre de dossiers déposés dans Op@l

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

- 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
- Nombre de ménage en situation de précarité énergétique

Effets sur les copropriétés en difficultés :

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

Effets immobiliers :

- 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

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

- Nombre de bâtiments ravalés

Indicateurs économiques et financiers :

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

Effets démographiques et sociaux :

- Nombre de ménages accompagnés spécifiquement dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Nombre et caractéristiques des logements adaptés au vieillissement et au handicap

- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)

Ces indicateurs feront l'objet d'une transmission semestrielle, dans des rapports d'avancement et des bilans annuels.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique annuel. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération et déclinés par objectif.

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 stratégique annuel. 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.

Un bilan final du programme établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage et 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 ;
- Fournir, lorsque l'opération le permet, 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.

Le 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.

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'ensemble des partenaires est rendue obligatoire dans le respect des chartes graphiques respectives. Dans tous les supports de communication qui seront élaborés (dépliants, plaquettes, communication presse ou numérique), l'origine des subventions allouées sera indiquée. Les documents de communication seront réalisés avec les partenaires, qui fourniront toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes, dans le cadre de la politique menée localement.

Les partenaires seront informés de toutes manifestations spécifiques consacrées à l'opération.

Charte graphique de l'ANAH: 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 la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information imprimés ou numériques, tels que dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communiqués de presse portant sur l'OPAH-RU. Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et numériques dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles de la presse municipale ou d'autres collectivités locales, 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 et la mention du numéro 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.

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.

De manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM, 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 qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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 au PCCRI 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.

Charte graphique de la Région Provence Alpes Côte d'Azur : Le courrier de notification d'attribution de la subvention globale, adressé par le maître d'ouvrage aux propriétaires concernés, devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre la commune de Châteaurenard et la Région, et devra comporter le logo de la Région selon les éléments de la charte graphique régionale.

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

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de sa notification par le maître d'ouvrage. Elle est conclue pour une durée de 5 (cinq) ans.

Article 10 – Révision 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 chacun des signataires, 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 numérique, au format de document portable (PDF).

Le délégué de l'ANAH dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans « Contrat ANAH ».

Fait en 5 exemplaires à Châteaurenard, le

Pour le maître d'ouvrage,
la Ville de Châteaurenard,

Marcel MARTEL
Maire

Pour l'État,

Christophe MIRMAND
Préfet

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Julien VERANI
Délégué local

Pour le Département
des Bouches-du-Rhône,

Martine VASSAL
Présidente

Pour la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Renaud MUSELIER
Président

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération



Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées par l'ANAH et par la commune

Ces informations sont apportées à titre indicatif, à la signature de la convention, et devront être mises à jour en fonction des évolutions par l'opérateur du suivi-animation retenu avec la maîtrise d'ouvrage.

Propriétaires occupants

Cas		1. Travaux lourds d'habitat indigne (LHI) ou très dégradés (TD)		2. Travaux pour la sécurité de la salubrité de l'habitat (moyenne dégradation)		3. Travaux de rénovation énergétique (MPR Sérénité)		4. Travaux pour l'autonomie de la personne	
Conditions ANAH		D ≥ 0,55 Insalubrité ≥ 0,4		Péril sur équipements communs, saturnisme, 0,3 < Insalubrité > 0,4		35 % de gain énergétique sur une rénovation globale		GIR 1 à 6 (diagnostic autonomie, rapport d'ergothérapeute), AHA, incapacité permanente	
Objectifs		5		14		18		10	
Ressources		POTM	POM	POTM & POM		POTM	POM	POTM	POM
ANAH	Plafonds	50 000 €		20 000 €		30 000 €		20 000 €	
	Taux d'aide	70 %		70 %		50 %	35 %	50 %	35 %
	Bonus 1 & 2	Conditions		Bonus BBC : atteinte de l'étiquette A ou B après travaux					
		Prime		1 500 €					
	Bonus 1 & 2	Conditions		Bonus Passoire Énergétique : F ou G avant et E ou mieux après					
Prime		1 500 €							
Commune Aides		5 000 €	2 500 €	1 500 €		1 500 €		600 €	400 €

Autres cas (hors intervention ANAH et cumulables)	A. Sortie de vacance
Conditions	Vacance ≥ 12 mois
Commune Aides	2 000 €

Propriétaires bailleurs

Cas	1. Travaux lourds d'habitat indigne (LHI) ou très dégradés (TD)	2. Travaux pour la sécurité de la salubrité de l'habitat (petite LHI)	3. Travaux de rénovation énergétique	4. Travaux pour l'autonomie de la personne	5. Travaux en transformation d'usage	6. Travaux de mise en conformité ou de sortie de moyenne dégradation	
Conditions ANAH	D ≥ 0,55 Insalubrité ≥ 0,4	Péril sur équipements communs, saturnisme, 0,3 < Insal. < 0,4	35 % de gain énergétique sur une rénovation globale	GIR 1 à 6 (diagnostic autonomie, rapport d'ergothérapeute), AHA, incapacité permanente	Transformation en logement d'un local autonome ou transformation en pièce habitable un local attenant	Réhabilitation suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence 0,35 < D < 0,55	
Objectifs	6	17	8	1	4	10	
Loc'Avantage	1 2 3	1 2 3	1 2 3	1 2 3	1 2 3	Tous	
ANAH	Plafonds 1	1 000 € / m ²	750 € / m ²	750 € / m ²	750 € / m ²	750 € / m ²	
	Plafonds 2	80 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	
	Taux d'aides	25% 35 %	25% 35 %	25% 35 %	25% 35 %	25 %	25%
	2 aides	Conditions	Prime d'intermédiation locative : Loc'2 et Loc'3 (Loc'1 exclu)				
		Aides	1 000 € (location/sous-location) ou 2 000 € (mandat de gestion), majoration de 1 000 € si logement ≤ 40 m ²				
Prime	Conditions	Prime Habiter mieux : atteinte de la lettre D (en plus 35 % gain é.)				Prime HM	
	Prime	1 500 €				1 500 €	
ANAH & Commune	Conditions	Pour un nouveau conventionnement en Loc'2 et Loc'3 et jusqu'à 80 m ²					
	Prime	200 € / m ² (150 € de l'ANAH et 50 € de la Commune)					
Commune Aides (en €)	3 500 4 500	1 500 2 000	1 500 2 000	400 600	2 000 4 000	3 000	

Autres cas (hors intervention ANAH et possibl. cumulables)	A. Sortie de vacance
Conditions	Vacance ≥ 12 mois avec des travaux subventionnés par l'ANAH et la Région
Commune Aides	2 000 €

Copropriétés

Cas		1. Travaux de sortie de d'indignité	2. Travaux sous arrêté ou de sortie de désordres structurels	3. Travaux de rénovation énergétique (MPR Copro)	4. Travaux d'accessibilité de l'immeuble	5. Aide au redressement de la gestion	
Conditions ANAH		Dégradation ($\geq 0,8$) et insalubrité ($\geq 0,3$) d'un niveau comparable à celui d'un arrêté	Procédures d'arrêté d'insalubrité, de péril ou de mise en sécurité. Diagnostic structure	35 % de gain énergétique sur une rénovation globale	Accès de l'immeuble modifié et rendu adapté	Actions renforcées du syndicat de copropriétaires en matière de gestion	
Objectifs en logements (et en copropriétés)		14 (3)	4 (1)	Hors suivi-animation et financement OPAH-RU	2 (1)	8 (2)	
ANAH	Plafond	Sans plafond	Sans plafond	25 000 € par logement	20 000 €	Non pertinent	
	Aide	35 %	Taux majoré(min.50%)	25 %	50 %	5 000 €	
	Primes	Conditions	Subventions des collectivités territoriales $\geq 5\%$ du montant des travaux HT subventionnés		2 bonus 500 €, 1 aide de 1 500 € et 2 aides de 3000 €		
		Aides	X + X (égale aux subventions locales)				
Commune	Aides	4 500 €	3 000 €		2 500 €	3 000 €	

Annexe 3. Liste des travaux recevables aux aides du Département des Bouches-du-Rhône

Aide départementale en faveur des propriétaires occupants en périmètres d'OPAH ou de PIG – Liste des travaux éligibles dans le cadre du « développement durable »

1- Étanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie

- Réfection générale ou grosses reprises de toitures et couvertures d'immeubles rendues nécessaires par des défauts d'étanchéité, intégrant les ouvrages annexes (zinguerie, descentes, ferronnerie...),
- Isolation de la toiture ou des combles perdus, de planchers,
- Remplacement et renforcement de charpentes (y compris traitement des matériaux),
- Isolation par l'extérieur ou l'intérieur des façades,
- Isolation de parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés,
- Installation de menuiseries équipées de double vitrage d'une épaisseur supérieure à 24 mm (avec éventuellement un remplissage argon).

2- Économies d'énergie

- Installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne, géothermie...) ou les énergies peu exploitées (bois, déchets, rejets thermiques...),
- Création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système de chauffage (fioul, gaz) « basse température » ou « à condensation »,
- Raccordement d'un immeuble aux réseaux de distribution d'énergie,
- Remplacement de convecteurs électriques par des panneaux rayonnant ou radiants associés à l'installation de thermostats et programmeurs, ces travaux devant être couplés à une intervention sur l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe bâtie,
- Installation d'un système de ventilation du logement ou complément d'une installation partielle existante associée à une intervention sur l'enveloppe bâtie ou le chauffage

3- Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite

- Installation, adaptation d'ascenseurs (ou autres appareils : monte personne, plate-forme élévatrice...) pour favoriser le transport de personnes à mobilité réduite,
- Mise en place ou réfection d'un escalier pour rétablir l'accès aux étages,
- Aménagement de rampe d'accès à un immeuble,
- Suppression de murs, murets, marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou à l'adaptation du logement,
- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries,
- Adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets), y compris les travaux induits (carrelage, plâtrerie, sols),
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte.

Aide départementale en faveur des propriétaires bailleurs acceptant le conventionnement social en périmètres d'OPAH ou de PIG – liste des travaux éligibles

1- Étanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie

- Réfection générale ou grosses reprises de toitures et couvertures d'immeubles rendues nécessaires par des défauts d'étanchéité, intégrant les ouvrages annexes (zinguerie, descentes, ferronnerie...),
- Isolation de la toiture ou des combles perdus, de planchers,
- Remplacement et renforcement de charpentes (y compris traitement des matériaux),
- Isolation par l'extérieur ou l'intérieur des façades,
- Isolation de parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés,
- Installation de menuiseries équipées de double vitrage d'une épaisseur supérieure à 24 mm (avec éventuellement un remplissage argon)

2- Économies d'énergie et d'eau

- Installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne, géothermie...) ou les énergies peu exploitées (bois, déchets, rejets thermiques...),
- Création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système de chauffage (fioul, gaz) « basse température » ou « à condensation »,
- Raccordement d'un immeuble aux réseaux de distribution d'énergie,
- Remplacement de convecteurs électriques par des panneaux rayonnant ou radiants associés à l'installation de thermostats et programmeurs, ces travaux devant être couplés à une intervention sur l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe bâtie,
- Installation d'un système de ventilation du logement ou complément d'une installation partielle existante associée à une intervention sur l'enveloppe bâtie ou le chauffage,
- Mise en place de matériels de contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie, chasse d'eau « double-flux » dans les WC...),

3- Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite

- Installation, adaptation d'ascenseurs (ou autres appareils : monte personne, plate-forme élévatrice...) pour favoriser le transport de personnes à mobilité réduite,
- Mise en place ou réfection d'un escalier pour rétablir l'accès aux étages,
- Aménagement de rampe d'accès à un immeuble,
- Suppression de murs, murets, marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou à l'adaptation du logement,
- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries,
- Adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets), y compris les travaux induits (carrelage, plâtrerie, sols),
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte

4- Travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement

(Uniquement en cas de sortie de vacance du logement)

- Renforcement du gros œuvre (fondations, murs, cheminée, planchers, escaliers) et lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...)
- Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant de l'amiante et des sels de plomb,
- Création ou réfection des réseaux de distribution et d'évacuation d'eau, d'électricité ou de gaz,
- Création d'équipements sanitaires

5- Travaux d'extension ou de restructuration du logement

Ces travaux sont destinés à favoriser l'adaptation du logement aux besoins recensés sur le territoire (logement de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes en situation de handicap...).

- Extension du logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, surélévation, création de volume...) et de 20 m² pour le logement des personnes handicapées,
- Création, suppression, modification de cloisons de distribution,
- Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries
- Création ou réaménagement de planchers,
- Revêtements de sols y compris travaux préparatoires (chapes, isolation...) et travaux de peinture consécutifs à une réfection globale,
- Branchements et raccordements aux divers réseaux de distribution d'eau et d'énergie.