

2011_B131

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Politique de la ville - Commune de Pertuis -
Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'opération programmée d'amélioration de
l'habitat portant sur le centre ancien de la ville de Pertuis**

Le 1^{er} avril 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire, à Puyricard sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 25 mars 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, Président, Aix-en-Provence - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BRUNET Danièle, membre du Bureau, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, membre du Bureau, Les Pennes Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Ste-Réparate - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DRAOUZIA Dahbia, membre du Bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint Esteve Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - FOUQUET Robert, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARCON Jacques, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARDIOL Philippe, membre du Bureau, Vitrolles - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du Bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint Marc Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MORBELLI Pascale, membre du Bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc Bel Air - PIERRON Liliane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - PIZOT Roger, vice-président, Saint Paul lez Durance - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles - SANGLINE Bruno, membre du Bureau, Bouc Bel Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du Bureau, Aix-en-Provence - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du Bureau, Aix-en-Provence

Excusé(s) avec pouvoir :

DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse, DI CARO Sylvaine, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD DESNUELLE Marie-Pierre, LARNAUDIE Patricia, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard, LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane, PERRIN Jean-Marc, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis

Excusé(s) :

CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence, CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet, LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 1^{ER} AVRIL 2011

Rapporteur : Monsieur Bruno SANGLINE

**Objet : POLITIQUE DE LA VILLE : Commune de Pertuis_-
approbation de l'avenant N°1 à la convention d'opération
programmée d'amélioration de l'habitat portant sur le centre
ancien de la ville de Pertuis
Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

La réorientation des aides de l'Anah nécessite la révision des objectifs de la convention d'OPAH de Pertuis et l'adoption d'un avenant n°1 qui intègre ces nouvelles directives.

Par délibération n°2007-A437 du 14 décembre 2007, le conseil de communauté a adopté le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portant sur le centre-ville de Pertuis.

Pour répondre aux exigences des nouvelles directives et modalités d'intervention de l'ANAH et des partenaires institutionnels, la convention d'OPAH a été modifiée pour intégrer un volet spécifique de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, ainsi qu'un volet développement durable (délibération n°2009-A179 du Conseil Communautaire du 23 octobre 2009).

Ainsi autour des objectifs de lutte contre l'habitat indigne, de résorption de la vacance et de développement durable soutenus par la commune de Pertuis et la Communauté du Pays d'Aix, l'ensemble des partenaires institutionnels s'était mobilisé :

- l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) en application des objectifs du Plan de Cohésion Sociale, et de la loi Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006.
- La Région, au titre du dispositif régional de soutien à l'habitat en centre ancien validé par l'Assemblée plénière du 24 juin 2005
- Le Département du Vaucluse au titre de son dispositif départemental en faveur de l'habitat, apporte son soutien au développement de l'offre locative de logements à loyer conventionnés dans le parc privé.

En 2010, le conseil d'administration de l'Anah a adopté le 22 septembre 2010 un nouveau régime des aides applicable au 1^{er} janvier 2011, qui traduit une réorientation profonde des missions et des modalités d'intervention de l'Agence. Cette réforme répond à la feuille de route donnée par le secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme en avril 2010 au président de l'Agence.

L'objectif est de recentrer les interventions de l'Anah sur les enjeux sociaux qui caractérisent aujourd'hui le parc privé : la persistance de logements dégradés et les situations de mal-logement vécues par de nombreux propriétaires occupants modestes.

En conséquence, les aides de l'Agence sont réorientés sur trois grands axes :

- Une priorité à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Un rééquilibrage de l'aide aux propriétaires occupants aux ressources modestes
- Un plus grand ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs

Dans ce cadre il est nécessaire d'élaborer un avenant à la convention d'OPAH de Pertuis qui propose de revoir les objectifs quantitatifs et de les décliner selon ce nouveau régime d'aides. Le tableau présenté ci-dessous reprend ces directives.

AVENANT N°1 CONVENTION OPAH PERTUIS

Objectifs de réalisation de la convention, parc privé - tableau de bord

	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
PARC PRIVE						
Logements indignes et très dégradés traités		21	21	24	24	90
dont logements indignes PO		2	2	3	3	10
dont logements indignes PB		5	5	5	5	20
dont logements très dégradés PO		2	2	3	3	10
dont logements très dégradés PB		5	5	5	5	20
dont logements moyennement dégradés PB		7	7	8	8	30
Logements de propriétaires occupants traités		15	15	25	25	80
pour précarité énergétique		5	5	10	10	30
pour adaptation au handicap et/ou vieillissement		5	5	5	5	20
Autres PO		5	5	10	10	30
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires		0	0	0	0	0
Nombre de logements locatifs réhabilités (autres travaux)		6	8	8	8	30
dont loyer intermédiaire		3	4	4	4	15
dont loyer conventionné social et très social		3	4	4	4	15
TOTAL PO		19	19	31	31	100
TOTAL PB		23	25	26	26	100
TOTAL		42	44	57	57	200

Dans ce cadre les partenaires ont intégré les modifications qui sont intervenues sur la gestion de leurs aides propres.

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération 2007 A437 du 14 décembre 2007 adoptant le projet de convention d'OPAH.

VU la délibération n°2009-A143 du Conseil Communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau ;

VU la délibération 2009-A179 du 29 octobre 2009 relative à l'approbation du projet de convention programmée d'amélioration de l'habitat portant sur le centre ville de Pertuis et lancement d'un appel d'offres pour la mission de suivi animation ;

VU l'avenant N°1 ci-annexé ;

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'avenant N°1 à l'OPAH de Pertuis joint en annexe,
- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

ANNEXE 1



Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

Ville de Pertuis

**Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat
sur le centre ancien
de la Ville de PERTUIS
avec volets de lutte contre l'habitat indigne
et la précarité énergétique**

2010 – 2014

**CONVENTION D'OPERATION
AVENANT N°1**

ANNEXES :

- N°1 Périmètre de l'OPAH
- N°2 Tableaux récapitulatifs des subventions

Février 2011

ENTRE :

La Commune de Pertuis, représentée par son Maire, Monsieur Roger PELLENC, en vertu de deux délibérations du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2007 et du 16 juin 2010

Désignée ci-après « La Commune »

D'une part,

ET

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement Public à caractère administratif, 17 rue de la Paix, PARIS, représentée par son délégataire, dénommée ci-après "Anah",

ET

La Région Provence – Alpes - Côte d'Azur représentée par son Président, Monsieur Michel VAUZELLE, habilité par délibération du Conseil Régional n°10-42 en date du 8 février 2010

ET

La Communauté du Pays d'Aix représentée par son Président, Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, habilitée par délibération n°2007-A436 du Conseil de Communauté en date du 14 décembre 2007 et par délibération n°2009-A179 du Conseil de Communauté du 23 octobre 2009

ET

Le Conseil Général du Vaucluse représenté par son Président, Monsieur Claude HAUT

habilité par délibération du Conseil Général en date du 18 juin 2010

D'autre part,

Vu la loi d'orientation pour la ville n°91.682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Vu le décret 2001-358 du 21 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

Vu la circulaire MELT/DGUHC 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général

Vu les délibérations de la Commune de Pertuis relative au bilan de la concertation et aux engagements de la commune, en date du 19 décembre 2007 et du 28 septembre 2008.

Vu les délibérations de la Communauté du Pays d'Aix n°2007-A436 relative à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur la commune de Pertuis, en date du 14 décembre 2007 et n°2010-B254 relative à la délégation des aides à la pierre signature de la convention 2010-2015

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Anah en sa séance du 22 septembre 2010

Vu la loi de "mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion", dite loi MOLLE, adoptée le 19 février 2009 par le Parlement,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Pertuis connaît une situation privilégiée sur le Val de Durance en tant que pôle secondaire. En effet, Pertuis, avec près de 18 000 habitants, rayonne sur cet ensemble du nord de la CPA. C'est une ville qui se montre attractive, notamment pour ses services et ses équipements (publics ou privés) souvent manquants sur les communes rurales alentours.

Le Val de Durance constitue un bassin de vie important du pays d'Aix. De part sa situation géostratégique particulière (situé en limite nord du pays d'Aix) et l'importance de son étendue, le Val de Durance est devenu un point stratégique du nord de la CPA et constitue une zone de transition à fort potentiel de développement. En effet, situé dans l'aire d'influence de la CPA, le territoire du val de Durance est considéré comme le point d'articulation, de jonction, entre l'agglomération Aix-Marseille et l'arrière pays des basses Alpes. Son potentiel de développement et sa vocation à devenir un pôle important sont confortés par l'implantation du projet ITER à sa limite Est.

Territoire tourné vers la métropole, il opère une fracture paysagère et économique entre un pays encore à dominante rurale (forte présence de terre agricole) et le secteur très urbanisé de l'agglomération Aix-Marseille.

C'est un territoire en devenir, confronté à des forces et à des dynamiques spatiales induites en grande partie par le phénomène de métropolisation qui appelle à des déplacements de plus en plus nombreux et sur des distances de plus en plus importantes pour se loger et pour travailler.

Malgré les multiples influences que peut subir le territoire du Val de Durance, c'est avec le pays d'Aix que celui-ci entretient le plus de relations. Bassin vaste, l'un des plus faiblement peuplés, il offre un vaste réservoir de terrains accessibles et un potentiel de développement important.

Depuis le 1^{er} janvier 2000, la ville de Pertuis est devenue adhérente à la Communauté du Pays d'Aix et doit donc être resituée dans son contexte communautaire.

Dans ce cadre la Ville a mis en œuvre une action globale de restauration et de revitalisation sur le centre ancien, laquelle s'est traduite en 2002 par une convention publique d'aménagement confiée à la SEMEPA. Cette « convention de restructuration du centre ville de Pertuis » doit permettre la réhabilitation du bâti et la suppression de l'habitat indigne voire insalubre et travailler à la redynamisation du commerce.

Cette action de restructuration trouve son origine dans le Contrat d'Objectifs signé par la Commune de Pertuis le 8 janvier 2001 en vue de remédier à certains déséquilibres existants sur le territoire de la ville. La convention a été transférée à la CPA en 2003 qui devient ainsi le maître d'ouvrage de cette opération.

En validant son Plan Local de l'Habitat en 2005, la CPA a défini des objectifs à atteindre. Dans le cadre de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat à la CPA en janvier 2006, cette dernière a précisé ses objectifs globaux d'intervention en matière de rénovation de l'habitat privé.

Ainsi, sur Le Val de Durance, des hypothèses de production de logements ont été faites afin de résorber la pénurie de l'offre. Elles privilégient surtout un apport en logements sociaux et intermédiaires pour maintenir l'attractivité du territoire et son équilibre. Enfin il s'agissait d'attirer une nouvelle population en produisant 210 logements en accession (dont 115 en marché libre). L'OPAH de Pertuis s'inscrit dans cette démarche. Il était donc prévu dans la convention signée le 29 octobre 2010 de

favoriser la création de 75 logements locatifs à loyer maîtrisé, dont 35 en conventionnés sociaux et très sociaux et 40 en intermédiaires.

Le statut particulier de Pertuis lui vaut une attention particulière, notamment sur son centre ancien. Comme pôle secondaire du Val de Durance et capitale historique du pays d'Aigues, la ville subit la plus forte demande de logement du territoire. Son développement par l'extension du domaine habitable atteint aujourd'hui ses limites (document d'urbanisme et plan de prévention des risques). Une action sur l'existant trouve donc toute sa pertinence.

Afin de redonner une image positive de son centre, différentes interventions de réappropriation ont été et vont être initiées. D'une part, il s'agit d'opérations de revalorisation du centre en affichant ses qualités urbaines et son patrimoine historique, d'autre part d'interventions permettant l'amélioration de l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne, le développement d'une offre de logements locatifs maîtrisés en centre ancien

L'OPAH du centre ville s'inscrit dans cette dynamique et valide ces actions.

Dans le cadre de la convention de restructuration du centre ville, la SEMEPA a défini un périmètre d'intervention pour l'étude pré opérationnelle d'OPAH. Élargi à une partie des quartiers 19^e de la ville, ce secteur prend en compte la totalité du centre ancien (cf. périmètre en annexe).

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH menée durant le premier semestre 2007 a confirmé la présence, en centre ancien, d'un parc de logements très dégradés et la nécessité de renforcer le dispositif d'interventions sur les situations d'insalubrité et de péril.

Cette étude, basée sur un repérage de 45 immeubles et un diagnostic approfondi d'une quinzaine d'immeubles représentant 25 logements en état dégradé, avec entretiens auprès des occupants, propriétaires, locataires et / ou syndic gestionnaires, insiste également sur la généralisation des situations d'indécence entretenues par la captivité des locataires.

Le rapport préconise de focaliser l'action d'amélioration sur des immeubles et / ou des travaux prioritaires et de développer une logique de prévention par le traitement de la non décence, antichambre de l'insalubrité.

Autour des objectifs de lutte contre l'habitat indigne et de résorption de la vacance soutenus par la Ville de Pertuis, s'associent plusieurs partenaires institutionnels :

- l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat en application des dispositions de la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et de la loi de "mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion", dite loi MLLE, adoptée le 19 février 2009 par le Parlement, et en application du Conseil d'Administration du 22 septembre 2010.

- La Région, au titre du dispositif de soutien régional à l'habitat en centre ancien, retenu lors de l'Assemblée plénière du 24 juin 2005, complétée par la délibération du 10 juillet 2009 et par la délibération n°10-1550 du 10 décembre 2010., définissant les dispositifs d'intervention Foncier- Habitat. Par ailleurs, la future OPAH est prévue dans la convention qui lie la Région et la Communauté du Pays d'Aix, relative au foncier et à l'habitat, signée en date du 29 mai 2006 et à ce titre, la Région a participé à l'étude pré opérationnelle.

- La Communauté du Pays d'Aix, au titre des objectifs retenus dans le Programme Local de l'Habitat, ainsi que ceux mentionnés dans les délibérations du 22 juin 2006 et du 12 avril 2007 relatives à l'amélioration du parc immobilier d'intérêt communautaire. La Communauté du Pays d'Aix a également défini ses objectifs

globaux d'intervention en matière de rénovation de l'habitat privé dans le cadre de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre signée avec l'Etat le 31 janvier 2006, pour une période de 3 ans, jusqu'au 31 décembre 2008 et prorogée jusqu'au 31 décembre 2009. Une nouvelle convention a été signée le 17 septembre 2010 pour une période de six ans qui s'achèvera le 31 décembre 2015.

- Le Département de Vaucluse, au titre de son dispositif départemental en faveur de l'habitat, apporte son soutien au développement de l'offre locative de logements à loyers conventionnés sociaux ou très sociaux dans le parc privé.

L'ensemble des partenaires s'accorde sur la définition des objectifs prioritaires de l'OPAH qui se déclinent selon les thèmes suivants :

- Remédier aux situations d'habitat dégradé et notamment lutter contre l'insalubrité des logements,
- Promouvoir la décence des logements et la qualité de l'habitat,
- Remédier à la précarité énergétique
- Remettre sur le marché des logements vacants afin de répondre à la demande locative en améliorant la vitalité et l'image du centre ancien,
- Développer une offre d'habitat diversifié, tout en proposant des solutions aux populations souhaitant rester en place,
- Respecter les équilibres sociaux,
- Revitaliser le centre ancien par une action sur le patrimoine existant et la mise en valeur des éléments architecturaux (mise en place d'une Z.P.P.A.U.P.)

ARTICLE 1 : DENOMINATION DE L'OPERATION

La Commune de Pertuis, l'Anah, la Région, le Département de Vaucluse, la Communauté du Pays d'Aix décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, sur le centre ancien élargi c'est-à-dire incluant une partie de la ville du 19^{ème}.

Opération dénommée « O.P.A.H. sur le centre ancien de la Ville de PERTUIS »

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION ET OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS DE L'OPERATION

La présente convention s'applique pour une durée de cinq ans sur des immeubles appartenant à des propriétaires bailleurs ainsi qu'à des propriétaires occupants, volontaires pour engager des travaux de restauration ou tenus de les faire réaliser dans les situations de danger pour la sécurité ou la santé des occupants.

Les immeubles concernés par l'opération sont inclus dans le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat tel que délimité dans le plan joint en annexe 1.

Les objectifs quantitatifs d'amélioration du parc privé

Sur la base des résultats de l'étude pré-opérationnelle, il est prévu de traiter **200 logements en 5 ans** soit 28% du parc privé en résidences principales du centre ancien. Vu les nouvelles orientations de l'Anah à partir du 1^{er} janvier 2011, cet objectif est réparti comme suit :

AVENANT N°1 CONVENTION OPAH PERTUIS

Objectifs de réalisation de la convention, parc privé - tableau de bord

	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
PARC PRIVE						
Logements indignes et très dégradés traités		21	21	24	24	90
dont logements indignes PO		2	2	3	3	10
dont logements indignes PB		5	5	5	5	20
dont logements très dégradés PO		2	2	3	3	10
dont logements très dégradés PB		5	5	5	5	20
dont logements moyennement dégradés PB		7	7	8	8	30
Logements de propriétaires occupants traités		15	15	25	25	80
pour précarité énergétique		5	5	10	10	30
pour adaptation au handicap et/ou vieillissement		5	5	5	5	20
Autres PO		5	5	10	10	30
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires		0	0	0	0	0
Nombre de logements locatifs réhabilités (autres travaux)		6	8	8	8	30
dont loyer intermédiaire		3	4	4	4	15
dont loyer conventionné social et très social		3	4	4	4	15
TOTAL PO		19	19	31	31	100
TOTAL PB		23	25	26	26	100
TOTAL		42	44	57	57	200

Il est prévu de réaliser 20 logements à loyers libres (uniquement si le logement est déjà occupé), 40 logements à loyers intermédiaires et 40 logements à loyers conventionnés sociaux ou très sociaux, ainsi que 100 diagnostics plomb suivis de travaux de résorption.

Objectifs complémentaires, pour favoriser l'arrivée de nouveaux propriétaires occupants :

- primes Ville pour l'acquisition de primo-accédants (sous conditions de ressources et de travaux) ;
- primes Ville pour le regroupement de petits logements.

Les objectifs qualitatifs

La mise en œuvre de l'OPAH a aussi pour objectifs :

Sur le plan patrimonial :

- de conserver et préserver la typo morphologie du centre historique et mettre en valeur les caractéristiques architecturales comme préconisé par la ZPPAUP

Sur le plan urbain :

- de renforcer l'identité centrale et structurante du centre ancien et d'améliorer le cadre de vie et l'environnement urbain par les actions d'aménagement menées par la Communauté du Pays d'Aix et la Commune de Pertuis, notamment à dans le cadre de la concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville dont l'opérateur est la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Sur le plan de l'éradication de l'habitat indigne :

- de lutter contre l'insalubrité et le saturnisme
- de favoriser les travaux d'amélioration de confort, de salubrité et de sécurité des logements
- de résorber l'habitat indigne, surtout pour les logements occupés
- de cibler les secteurs prioritaires pour des actions renforcées de lutte contre l'insalubrité

Sur le plan de l'accessibilité et du maintien à domicile :

- de favoriser l'autonomie des personnes handicapées en proposant des adaptations de logements dans le parc privé existant
- pour les personnes âgées en perte d'autonomie, d'inciter les propriétaires bailleurs et occupants à aménager des accès et des logements adaptés

Sur le plan du marché local du logement :

- de créer un offre nouvelle de logements par la remise en location de logements vacants après des travaux de remise aux normes de santé et de sécurité
- de développer l'offre de logements sociaux et intermédiaires dans le parc privé, ainsi que l'accession sociale dans le cadre d'acquisition-réhabilitation

Sur le plan du développement durable et de la qualité environnementale :

La Communauté du Pays d'Aix est très sensible aux questions relatives au développement durable et aux économies d'énergies. Elle souhaite grâce à l'OPAH sensibiliser les propriétaires privés aux énergies renouvelables et les inciter à réaliser des travaux dans ce sens :

- favoriser et promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- lutter contre la précarité énergétique et favoriser les travaux d'isolation thermique par la réalisation de Diagnostic de Performance énergétique avant et après travaux.

Ces objectifs, que l'on retrouve dans les orientations de l'Anah, donneront lieu dans le cadre de l'OPAH à la mobilisation des aides et primes spécifiques existantes et prévues dans le cadre de la réglementation générale de l'Agence. La Communauté du Pays d'Aix adossera ses aides sur les critères définis par l'Anah.

ARTICLE 3 - LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT MISES EN ŒUVRE PAR LA COMMUNE DE PERTUIS ET LA COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX

La diversification de l'offre en logements

Volet habitat d'un projet de territoire, les OPAH doivent réaffirmer leur lien avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

En effet, celui-ci fixe à moyen terme les objectifs et les moyens pour répondre aux besoins en logements et assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Les OPAH, par le développement de l'offre locative privée conventionnée qu'elles favorisent, contribuent à la complémentarité entre les parcs de logements privés et publics, et constituent, en effet, un véritable atout pour une meilleure répartition des logements sociaux.

Signé en 2005, le PLH intercommunal prévoit la création de 100 logements sociaux sur le Val de Durance par an (55 en loyers conventionnés et 45 en loyers intermédiaires), les objectifs ambitieux de l'OPAH (40 logements conventionnés et 40 logements intermédiaires sur 5 ans) apporteront une partie de cette offre.

Les objectifs de l'OPAH sont conformes aux objectifs du PLH en respectant une mixité sociale notamment sur le centre ancien paupérisé :

- en favorisant la réhabilitation et le conventionnement des logements actuellement loués à des ménages à faibles ressources
- en privilégiant la remise sur le marché locatif de logements vacants à loyers intermédiaires

Programme de logements à loyer maîtrisé

Parallèlement à l'OPAH les organismes publics poursuivent leur programme de logements à loyer maîtrisé sur Pertuis. Ainsi en 2003, la SACOGIVA a réhabilité 9 logements en loyer intermédiaire au 50 rue Grande. En 2007, la LOGIREM a réhabilité 2 logements PLAI au 44 rue Canorgues, la SACOGIVA réhabilite 11 logements à loyer intermédiaire au 38 rue Maréchal Leclerc et a en projet 3 logements PLAI au 130 place Mirabeau.

Les aménagements urbains et la requalification urbaine

Sur le plan urbain, l'OPAH doit être l'occasion pour la collectivité territoriale de définir et mettre en œuvre des actions d'intervention urbaine qui peuvent consister, non seulement en des aménagements d'espaces publics, mais éventuellement en des opérations plus complexes, tels les curetages d'îlots...

Dans ce cadre, la commune et la communauté d'agglomération ont initié un certain nombre de démarches qui accompagneront efficacement l'OPAH dans le cadre d'un projet urbain global de requalification du territoire.

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale

Le CUCS permet sur 3 ans (reconductible) de mettre en œuvre un cadre d'actions en partenariat avec les différents acteurs de la ville ou du territoire en faveur des habitants de quartiers reconnus prioritaires en regard des difficultés qu'ils présentent. Il se développe autour de 6 thématiques. Le volet Habitat et Cadre de vie a volontairement été défini comme prioritaire, notamment sur le centre ancien. Ainsi l'OPAH et le programme de la convention publique, dont l'aménagement des places publiques, répondent aux objectifs d'amélioration du cadre de vie édictés par le CUCS. La Communauté du Pays d'Aix est maître d'ouvrage des opérations menées dans le centre ancien au titre de ses compétences habitat et politique de la ville.

Le rôle d'opération foncier de la SPLA

Dans le cadre de sa mission d'opérateur foncier prévue dans la concession d'aménagement, la SPLA engagera les actions suivantes :

- Susciter la création d'un parc à loyer modéré en initiant, dans le cadre des reventes au secteur privé, des opérations d'investissement locatif avec pratique de loyers plafonnés. Ces opérations pourraient bénéficier des financements prévus en matière de logements intermédiaires.
- Créer et gérer un parc de 4 logements tiroirs conservés pendant la durée de l'OPAH, afin d'assurer le relogement provisoire de ménages concernés par des opérations de réhabilitation lourde.
- Susciter la réalisation d'opérations de logements sociaux par le biais d'acquisitions amiables ou en utilisant le droit de préemption. Les immeubles acquis seront ensuite cédés à un bailleur social.
- Etudier et proposer aux propriétaires privés d'immeubles vacants et/ou dégradés, ne souhaitant pas s'en dessaisir, des montages de réhabilitation du type « bail à réhabilitation » ou de gestion locative personnalisée, à convenir avec des associations spécialisées dans ce type de montage.

La Concession d'aménagement

La Ville de Pertuis mène depuis plusieurs années des actions visant à la reconquête de son centre ville qui constitue le point fort de son CUCS signé en 2007. Au titre de sa compétence politique de la Ville, et de sa compétence habitat la Communauté du Pays d'Aix accompagne et soutient Pertuis depuis 2003. Une première convention publique d'aménagement entre la CPA et la SEMEPA qui s'est achevée le 31 décembre 2010, a permis de réhabiliter des immeubles anciens, d'améliorer le fonctionnement urbain et la qualité de l'espace public, mais aussi de préparer grâce aux acquisitions foncières réalisées le traitement futur des îlots très dégradés situés dans le secteur du cœur de ville de Pertuis. Ainsi la communauté à la demande de la commune de Pertuis a souhaité poursuivre l'action engagée dans le centre historique de Pertuis, sous la forme d'une nouvelle opération d'aménagement déclarée d'intérêt communautaire au titre de la politique de la ville et sur le fondement du Contrat Urbain de Cohésion Sociale de Pertuis.

La nouvelle opération, portant sur le centre ville de Pertuis, dénommée « concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis », est confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

L'opération est située dans le secteur de la vieille ville. Le centre ancien de Pertuis, est qualifié quartier prioritaire du Contrat Urbain de Cohésion Sociale de Pertuis.

Les priorités de l'opération d'aménagement pour la rénovation du cœur de ville de Pertuis, sont d'une part de réaliser l'aménagement de certains îlots de la vieille ville pour lesquels la maîtrise foncière a été menée dans le cadre de l'opération précédente et d'autre part, de poursuivre l'effort de requalification de l'espace public.

Le programme de travail des prochaines années, inscrit dans la convention de concession, se dessine comme suit :

1. Le traitement des îlots prioritaires :

- L'îlot de l'Ange et l'îlot Vinolly, maintenant assainis, doivent entrer dans la phase de réhabilitation. Il s'agit de réaliser des logements en accession primo-accédant ;
- L'îlot d'Astion doit être axé sur le projet à définir sur les immeubles « Balkans/Kiatibian/Carabet situés derrière la mairie, avec redimensionnement de la place d'Astion
- L'îlot des Escourts, situé à proximité du parking de la Dévalade, est destiné à accueillir une résidence service pour personnes âgées.

2. La requalification de l'espace public

- Réalisation d'un passage public et aménagement de l'impasse de l'Ange
- Aménagement de la place Mirabeau, et des rues Danton et Colbert
- Réalisation d'un parking dit des Remparts (terrain martin)
- Piétonisation de la vieille ville sur la base d'une réflexion déjà très engagée par la commune

3. Les études de faisabilité

- Aménagement de la place de la Diane intégrant l'îlot Murette, dans la perspective de la réalisation de la médiathèque, équipement communautaire dont l'ouverture est prévue pour 2013 et qui représente un équipement structurant, à forte valeur ajoutée dans la dynamique de rénovation du cœur de ville de Pertuis.

La réalisation de cette opération sera assurée par la SPLA, aux conditions décrites dans la convention de concession d'aménagement. A ce titre les missions de la SPLA en sa qualité de concessionnaire sont les suivantes :

- assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération et prévus dans le traité de concession
- réaliser les études nécessaires à la réalisation de l'opération
- acquérir des biens inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la cohérence de l'opération et à la réalisation du programme de la concession
- assurer la commercialisation dans les meilleures conditions, avec programmes, des îlots prioritaires
- assurer la gestion financière et comptable de l'opération
- mobiliser les financements appropriés
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur le déroulement de l'opération.

La durée prévisionnelle de la convention de concession d'aménagement est fixée à 4 ans.

La valorisation du patrimoine

L'opération façade animée par la Ville de PERTUIS et financée par la CPA

Mise en place par la commune de Pertuis en 1992, l'opération façade a été transférée dans le cadre du contrat de ville à la communauté d'Agglomération du Pays d'Aix en 2003. L'animation de l'opération continue à être assurée par la commune. Un financement de 40% du montant des travaux plafonnés à 69€ le m² TTC de surface de façade retenue avec une subvention maximale de 2 287 € pour les travaux avec enduit est proposé au propriétaire, ce financement est soumis à la condition de décence des logements.

Centre ancien			
Nature des travaux	Pourcentage d'aide	Plafond de travaux	Plafond d'aide
Enduit	40%	69€/m²	2 287 €
Peinture	40%	39€/m²	1 525 €

Places du centre ancien			
Nature des travaux	Pourcentage d'aide	Plafond de travaux	Plafond d'aide
Enduit	53,33%	69€/m²	3 049 €
Peinture	53,33%	39€/m²	2 287 €

Une majoration de 10% peut être accordée au titre de l'aide à la personne lorsque les ressources sont inférieures au plafond fixé dans le cadre des prêts à l'accession sociale.

La ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et paysager de Pertuis a été mise à l'étude par délibération du Conseil Municipal le 19 février 2001.

L'étude a été approuvée en mai 2007. La ZPPAUP et son règlement doivent être effectifs début 2008.

La ZPPAUP va permettre de redéfinir la zone de protection des monuments historiques qui jusqu'alors existait sur le centre ville. Elle va notamment définir les modalités de protection du patrimoine, des éléments architecturaux, des ordonnancements de façades et les alignements sur rues.

Le centre de Pertuis fait partie de la zone urbaine à valeur patrimoniale comprenant la zone « ZP1.a » (la vieille ville) et ZP1.b (les faubourgs de XIXème).

Le secteur ZP1.a englobe la ville délimitée par les remparts du XIIIème et les faubourgs organisés en bâti continu à l'alignement des rues, constitués de XVIème siècle et XVIIIème siècle. Le secteur ZP1.b concerne les faubourgs dessinés au XIXème siècle au sud du centre ancien et construits fin XIXème siècle, début XXème siècle.

L'objectif principal est de préserver au maximum l'identité du centre ville à l'échelle du grand paysage, de l'urbain et de l'architecture.

La ZPPAUP pourra être complétée par la mise en place d'un Périmètre de Restauration Immobilière dans lequel quelques îlots spécifiques feront l'objet de Déclaration d'Utilité Publique de travaux.

Cette procédure permettra de répondre au double enjeu de préservation du patrimoine bâti et de remise en état d'habitabilité de logements.

La résorption de l'habitat indigne

Un partenariat dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou indécent

L'étude pré opérationnelle d'OPAH a rappelé la forte présence de logements insalubres, relevant de la procédure de péril ou indécents sur le centre ancien. L'opportunité d'avoir, le temps de l'OPAH, une équipe pluridisciplinaire pour assurer le suivi de l'opération devra être l'occasion d'éradiquer ces situations. Sa présence sur le terrain facilitera les diagnostics et apportera aux occupants un soutien et une aide nécessaire.

L'ensemble des partenaires de l'OPAH ayant le désir d'agir et de modifier la situation actuelle, l'équipe opérationnelle d'OPAH pourra s'appuyer sur la mise en œuvre des protocoles d'accord proposés dans l'étude pré opérationnelle.

Proposition de protocoles entre l'ARS, la CAF et la Ville de Pertuis

Cible prioritaire de l'OPAH, la lutte contre les situations d'indécence et d'indignité va permettre de développer un partenariat actif et complémentaire, chacun dans son champ de compétence et de responsabilités

- avec la CAF sur la problématique de l'indécence ;
- avec l'ARS et la Ville de Pertuis sur la résorption des situations relevant de l'insalubrité.

Le cadre de l'étude pré opérationnelle a permis de formaliser une démarche commune résumée ci après qui sera ajustée lors du premier comité technique d'habitat indigne.

OPAH Centre Ville, Commune de PERTUIS

Dispositif de lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent

1- REPERAGE DES SITUATIONS D'INDECENCE OU D'HABITAT INDIGNE

Signalements : - CAF - CMS - Travaillleurs sociaux - SEMEPA (Visite suite à DIA)	Plaintes de locataires origine: - DDASS, - Police Municipale, (...)	Repérage par l'opérateur lors de visites liées à l'OPAH	Enquête CAF Autre, ...
---	---	---	----------------------------------

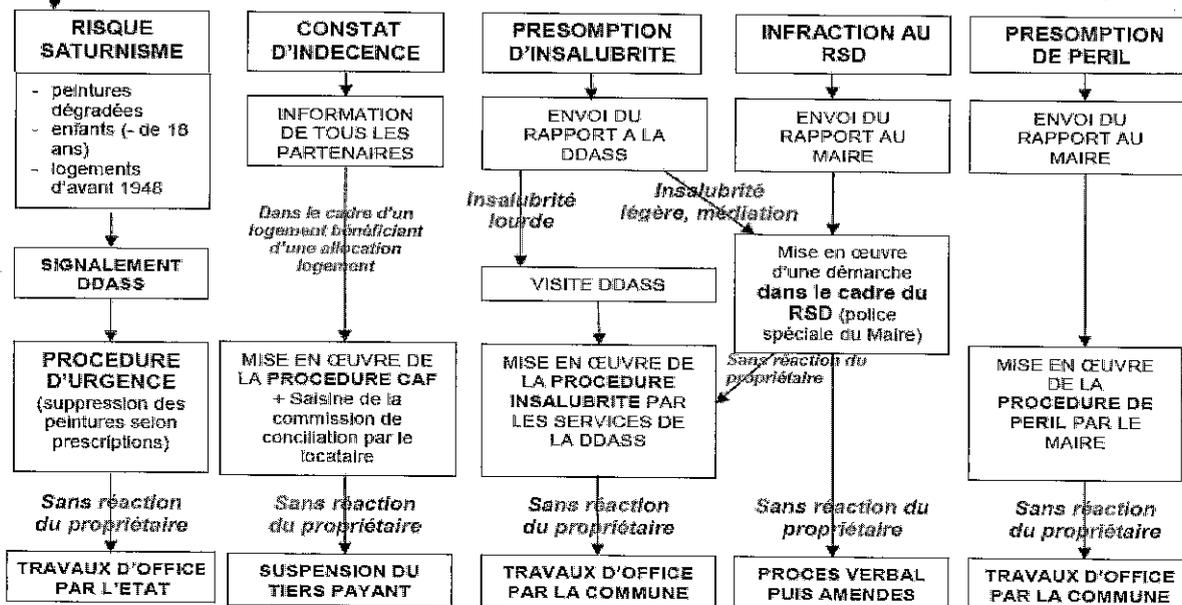
2- SIGNALEMENT A L'OPERATEUR D'OPAH PUIS DIAGNOSTICS TECHNIQUE ET SOCIAL

- Visite du logement,
- Réalisation d'un DOMODECENCE ou le cas échéant d'une grille d'insalubrité,
- Réalisation d'un diagnostic social de l'occupant = vérification du bail, de l'état des lieux initial, point sur les impayés et éventuels litiges, adaptation du logement à l'occupation.

3- MISE EN PLACE D'UNE DEMARCHE DE MEDIATION

- MAILING AU PROPRIETAIRE**
- Envoi courrier de l'opérateur au propriétaire :
 - Informations sur ses obligations,
 - Liste des travaux à réaliser,
 - Information sur les financements mobilisables.

4- INTERVENTION DES PARTENAIRES SELON LA PROBLEMATIQUE



5- RELOGEMENT EVENTUEL DES OCCUPANTS (à la charge du propriétaire)

Temporaire : création de 5 logements tiroirs par la SEMEPA	Définitif : parcs sociaux, contingents préfectoral, communautaire et communal
---	--

Zoom sur le traitement de l'indécence

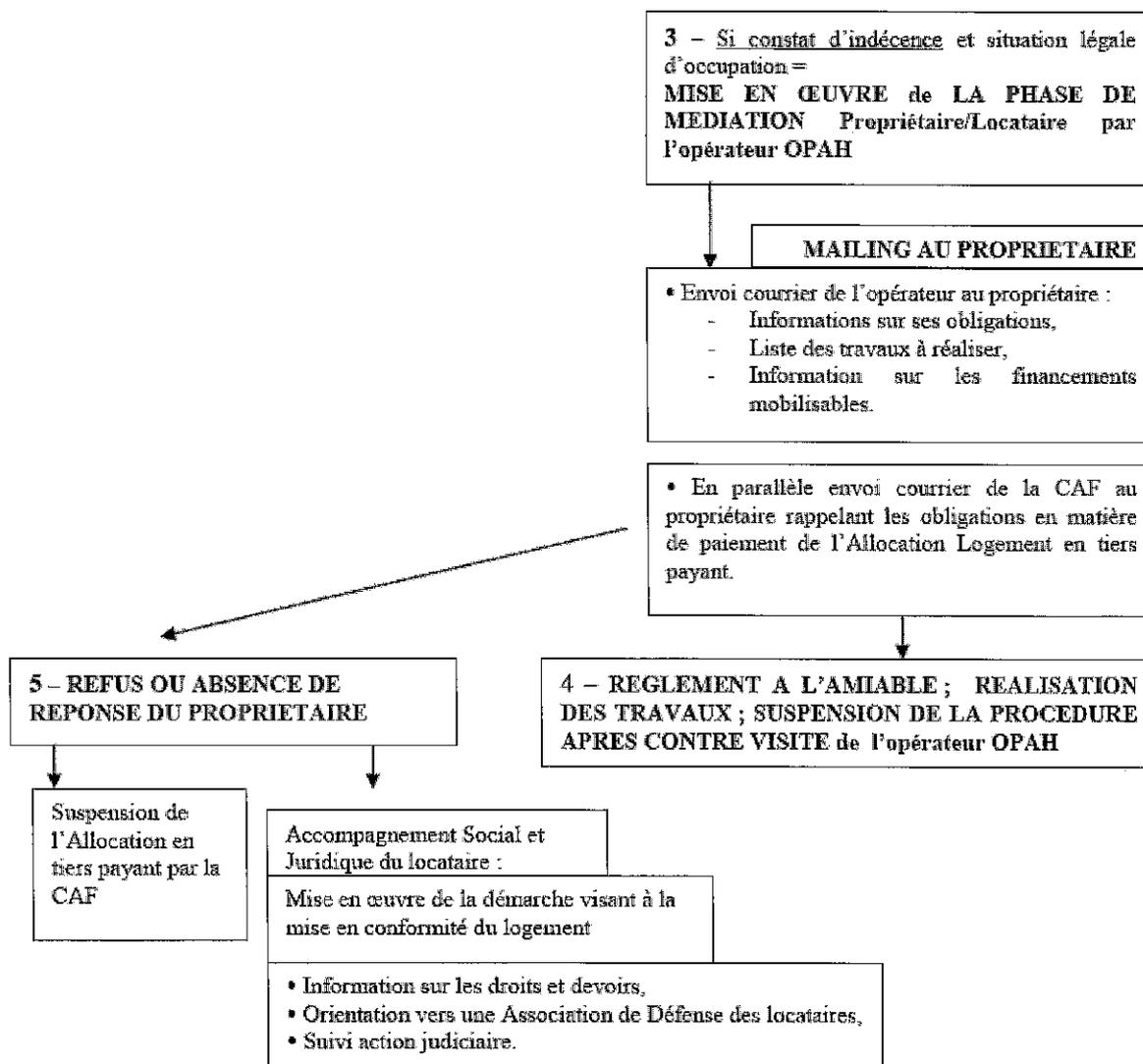
La notion de logement décent promue par la loi SRU s'impose désormais dans le champ des rapports locatifs, parc privé et public.

Sa mise en œuvre relève d'une part des propriétaires bailleurs, au titre de leurs obligations d'entretien des logements mis en location, d'autre part des locataires qui doivent faire valoir ce droit par les voies et moyens de recours.

Elle met directement en jeu les conditions d'attribution des aides personnelles au logement en particulier lorsqu'il y a demandes de tiers payant par les bailleurs. Les institutions sociales, telle les CAF, sont donc pleinement concernées par les conditions d'octroi des ALS et ALF et sont habilitées à faire vérifier sur place le respect des normes de décence.

L'existence d'un parc dégradé important sur le centre de Pertuis et la présence de propriétaires bailleurs peu enclins à respecter leurs obligations légales participent au déséquilibre de peuplement du centre ancien ; l'OPAH à venir sur ce secteur peut être l'occasion d'expérimenter une collaboration CAF/Ville de Pertuis pour résorber une partie des situations d'indécence.

Le relogement temporaire, une action à anticiper par la création de logements tiroirs



3-4 La sécurisation des propriétaires bailleurs pratiquant un loyer social : une offre d'accompagnement social et de garantie locative

Missions de suivi et d'accompagnement social

La majorité des immeubles les plus dégradés étant loués il pourra s'avérer nécessaire de prévoir un accompagnement et un suivi personnalisé des ménages concernés par l'opération de réhabilitation. A ce titre l'équipe d'OPAH devra inclure un temps de conseillère en économie sociale et familiale travaillant sur de la médiation locataire/propriétaire, rappelant les droits et devoirs de chacun, les obligations légales.

Cette mission se fera en lien avec les travailleurs sociaux de secteurs et l'ADIL.

Deux axes d'intervention sont envisageables :

- Le premier axe entre dans le cadre d'un travail classique avec les partenaires potentiels : services sociaux, CCAS ... Il s'agit de mettre en place, si nécessaire, des mesures d'accompagnement liées au logement (ASELL) et de mobiliser le FDUSL le cas échéant.
- Le deuxième axe, concernent des cas plus lourds en lien avec la problématique du relogement, temporaire ou définitif, suite à des travaux de sortie d'insalubrité et prendra la forme d'un suivi personnalisé des familles.

Ces missions de suivi personnalisé, qui ne relèveraient pas d'un travail dit classique mené par les travailleurs sociaux concernés, pourraient être confiées à des associations locales intervenant déjà dans ce domaine et selon un conventionnement qui reste à préciser.

La sécurisation des propriétaires bailleurs pratiquant un loyer social : une offre d'accompagnement social et de garantie locative

Une approche spécifique sur des garanties locatives (loyer et technique) associé à un accompagnement social de la personne au logement offrirait une protection au propriétaire.

Dans le cadre d'un conventionnement en loyer social ou très social, le Conseil Général de Vaucluse peut offrir une sécurisation du bailleur par le biais de la garantie du FDUSL (Fond Départemental Unique Solidarité Logement). La garantie « impayés » de loyer existe sous la forme de la GRL. Le Conseil Général de Vaucluse se propose de compléter ce dispositif en proposant une garantie impayés et dégradation aux propriétaires proposant des logements décents et à loyer modéré à disposition d'un public en difficultés pour accéder ou se maintenir dans son logement. Ces dispositions sont complétées par les dispositions habituelles du FDUSL, aides financières, accompagnement social.

ARTICLE 4 : FINANCEMENT DE L'ACTION D'AMELIORATION DE L'HABITAT

La Commune de PERTUIS s'engage à :

Développer une mixité sociale sur le centre ancien très paupérisé

→ d'une part pour les propriétaires occupants **en favorisant l'implantation de primo-accédants entrant dans les plafonds de ressources fixés pour cette OPAH par la Ville et la CPA:**

- par une prime à l'acquisition (+ réhabilitation) de 3 000 euros ;
- par une prime de 2 000 euros pour le regroupement de petits logements ;
- par une aide aux travaux de 10%, lorsque les ressources des propriétaires dépassent les plafonds de l'Anah, tout en respectant le plafond Ville/CPA (> 200% du plafond Anah base).

→ d'autre part pour les propriétaires bailleurs **en favorisant la création d'un parc locatif abordable et de qualité :**

- par une prime de 2 000 euros pour le regroupement de petits logements (la surface regroupée doit faire 45m2 minimum – 1 seule prime par regroupement) ;
- par une prime de 1 000 euros pour la création de logements locatifs à loyers modérés (de niveau intermédiaire ou social).

Lutter contre l'habitat indigne et collaborer activement avec les services de l'ARS pour résorber les situations d'indignité :

réalisation de travaux d'office, aide au relogement. Par ailleurs, la Ville sollicitera tous les dispositifs mis en place notamment ceux du plan départemental d'actions en faveur du logement des plus défavorisés, pour les propriétaires et locataires ayant droit, situés dans l'OPAH.

Les aides financières de la Ville de Pertuis sur 5 ans représentent un montant total de :

108 250 euros attribué selon l'échéancier suivant :

- | | |
|--------------------------|----------|
| - première année 2010 : | 16 250 € |
| - deuxième année 2011 : | 23 000 € |
| - troisième année 2012 : | 23 000 € |
| - quatrième année 2013 : | 23 000 € |
| - cinquième année 2014 : | 23 000 € |

mettre à disposition gratuite de l'équipe opérationnelle, chargée de l'animation et du suivi de l'OPAH, des bureaux, situés en centre-ville, pour l'accueil du public.

L'Anah

4.2.1 Animation et suivi de l'OPAH

L'Anah s'engage à accorder à la CPA une subvention pour les missions de suivi-animation de l'OPAH, versée annuellement et calculée de la façon suivante :

- 35% du coût de l'équipe chargée du suivi animation, plafonné à 250 000 € hors taxes par an pour la part fixe et une prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant d'un montant de 300 € par logement (définis dans le texte MEEDDM n°2010/19 du 25 octobre 2010) pour la part variable.

4.2.2 Aides aux propriétaires

A programmer ses crédits pour une OPAH d'une durée de 5 ans d'un montant prévisionnel de :

2 788 000 € en direction des propriétaires bailleurs et occupants, selon l'échéancier annuel suivant :

- première année 2010 : 400 000 €
- deuxième année 2011 : 597 000 €
- troisième année 2012 : 597 000 €
- quatrième année 2013 : 597 000 €
- cinquième année 2014 : 597 000 €

Ces subventions seront accordées sous réserve de l'obtention des enveloppes budgétaires.

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 décisions du conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, éventuellement du contenu des programmes d'actions territoriaux et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence – **en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.**

Propriétaires occupants - régime d'aides applicable aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2011

subvention Anah		taux maximum de la subvention	médiants éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté ou par le CA)	aide de solidarité écologique (ASE)
appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables			
projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <i>(situation de pré-, d'insalubrité ou de forte dégradation / dégradation constatée sur grille) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majeurs)</i>	50 000 € H.T.	50 %	- ménages aux ressources très modestes - ménages aux ressources modestes - ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »	conditions - mobilisable en cas de signature sur le territoire d'un contrat d'engagement contre la précarité énergétique et en complément d'une subvention Anah - amélioration de la performance énergétique d'au moins 20 % - seuls les ménages aux ressources modestes ou très modestes sont éligibles
	travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat <i>(travaux de « petite L.H. » : insalubrité - pré- - sécurité des équipements communs - risque saturnin)</i>	20 000 € H.T.	50 %	
projet de travaux d'amélioration <i>(projet visant à répondre à une autre situation)</i>	20 000 € H.T.	50 %	- ménages aux ressources très modestes - ménages aux ressources modestes	montant éventuellement majoré en cas de participation
		35 %	- ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »	
		25 %	<small>MÉNAGES AUX RESSOURCES TRÈS MODÊTES</small>	montant maximum en cas de participation complémentaire

Propriétaires bailleurs - régime d'aides applicable aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2011 :

appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	* primes éventuelles		conditions particulières liées à l'attribution de l'aide éco-conditionnalité
			* prime de « réduction de loyer »	prime liée à un dispositif de réservation	
projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <i>(situation de pré-, d'insalubrité ou de forte dégradation / dégradation constatée sur grille) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majeurs)</i>	1 000 € H.T. / m ² , dans la limite de 80 m ² par logement (soit au maximum 80 000 € par logement)	35 %	- en cas de conventionnement dans le secteur social ou très social (article L. 324-8 du CCH), - uniquement en secteur tendu (cf. ci-dessous) - et sous réserve d'une participation au moins équivalente d'un ou plusieurs co-financiers (collectivités territoriales et EPIC) → prime Anah d'un montant maximum de 100 € / m ² , dans la limite de 80 m ² par logement	2 000 € / logement faisant l'objet d'une réservation	

→ cas spécifique des organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH

bénéficiaire	nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	précision	conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
					éco-conditionnalité	nature de l'engagement	durée d'engagement
organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	tous les travaux subventionnables	1 000 € H.T. / m ² , dans la limite de 120 m ² par logement (soit au maximum 120 000 € par logement)	50 %	pas de prime de réduction du loyer, ni de prime liée à un dispositif de réservation	niveau de performances exigé après travaux : étiquette « E » (sauf cas très exceptionnels)	engagement d'hébergement (article 15-A du RGA) OU engagement de louer (article 15-B du RGA) et de conclure une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec loyer-plafond au plus égal à la valeur nominale prévue pour le PLA	15 ans minimum (ou 9 ans au moins en cas de bail à réhabilitation, afin de rendre l'engagement compatible avec la durée du bail)

La Communauté du Pays d'Aix s'engage :

4.3.1. Animation et suivi d'O.P.A.H.

A mettre en place une équipe opérationnelle chargée de l'animation et du suivi de l'opération, dont les missions sont décrites à l'article 6 et font l'objet d'un marché distinct de la présente convention.

La CPA finance la part de coût de l'équipe, restant à sa charge après déduction de la subvention accordée par l'Anah. (Cf. article 4.2.1).

Le coût de fonctionnement de cette équipe est de 251 370 € HT soit **300 638,52 € TTC** qui correspond à deux phases, une première phase qui s'échelonne de 2010 à 2012 pour un montant de 169 641 € TTC et une seconde phase qui s'échelonnera de 2013 à 2014 pour un montant de 130 998 € TTC selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1 ^{ère} année (2010)	10 958,77 €
- 2 ^{ème} année (2011)	79 341 €
- 3 ^{ème} année (2012)	79 341 €
- 4 ^{ème} année (2013)	65 499 €
- 5 ^{ème} année (2014)	65 499 €

4.3.2 Subventions accordées aux propriétaires

Toute subvention accordée aux propriétaires, est soumise à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique avant et après travaux.

A participer au financement de travaux d'amélioration de l'habitat en direction de propriétaires bailleurs et occupants pour un montant prévisionnel de 720 500 € sur 5 ans, versé selon l'échéancier suivant :

- première année 2010 : 108 100 €
- deuxième année 2011 : 153 100 €
- troisième année 2012 : 153 100 €
- quatrième année 2013 : 153 100 €
- cinquième année 2014 : 153 100 €

Les subventions seront versées directement aux propriétaires après achèvement des travaux et selon les conditions prévues pour le règlement de la subvention Anah. Ces subventions seront accordées sous réserve de l'obtention des enveloppes budgétaires.

4.3.2 Type de travaux subventionnables

Pour les **propriétaires bailleurs** réalisant des travaux sur des logements en loyers maîtrisés (intermédiaires, conventionnés sociaux ou très sociaux) et quels que soient le type de travaux réalisés, la Communauté du Pays d'Aix intervient à hauteur de 10% du montant de la dépense subventionnable retenue par l'Anah.

Pour les logements locatifs occupés nécessitant des travaux de remise aux normes ou de sorties d'insalubrité **et pour lesquels le propriétaire pratique un loyer conventionné social ou très social**, la participation de la CPA s'élève, à titre dérogatoire, à 20% du montant de la dépense subventionnable retenue par l'Anah. Cette participation à taux majoré permet de répondre à un des principaux objectifs de l'OPAH : le maintien dans les lieux par le conventionnement des ménages les plus modestes.

Pour les **propriétaires occupants**, la Communauté du Pays d'Aix participe à hauteur de 10% du montant de la dépense subventionnable en faveur de propriétaires dont le logement est indigne ou très dégradé et dont le **revenu est inférieur ou égal à 200% du plafond Anah majoré**. Cette aide sera attribuée aux propriétaires pour des travaux de sortie d'insalubrité et de péril, les travaux classiques, lutte contre le saturnisme et des travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap.

La Région

Conformément à la délibération n°10-1550 du 10 décembre 2010, la Région s'engage à :

4.4.1 Subventions accordées aux propriétaires

A accorder, dans la limite des dotations disponibles, une subvention pour sa participation aux travaux d'amélioration de l'habitat pour **un montant prévisionnel de 186 400 euros sur 5 ans** répartis selon l'échéancier suivant :

- Première année 2010 : 28 000 €
- Deuxième année 2011 : 39 600 €
- Troisième année 2012 : 39 600 €
- Quatrième année 2013 : 39 600 €
- Cinquième année 2014 : 39 600 €

La Région aide les **propriétaires bailleurs** sous réserve de conventionnement des loyers en niveau social ou très social et les **propriétaires occupants** sous condition de ressources identiques à celles de l'Anah.

Taux de subvention : 50% du taux de la CPA, soit **5%** pour les bailleurs comme pour les propriétaires occupants. Cette subvention peut être majorée par des primes :

- pour la création d'un LCTS (loyer conventionné très social) cette subvention est majorée d'une aide additionnelle de 2 200 € par logement ;
- pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées, cette subvention est majorée d'une prime de 10% du montant des travaux subventionnables à ce titre par l'Anah ;
- pour les logements dont les performances énergétiques atteindront l'étiquette C+ après travaux, cette subvention est majorée d'une aide additionnelle de 2 000 € par logement.

4.4.2 Versement des subventions

La CPA effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés. La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation d'un dossier de demande de remboursement transmis par la CPA répondant au règlement financier de la Région et sur présentation d'un état comptable des dépenses engagées et réglées pour son compte par la CPA et visé par le Président et par le comptable du Trésor Public.

La convention de financement entre la CPA et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (délibération n°10-779 du 28 juin 2010 du Conseil Régional) fixe les modalités juridiques et financières de versement, par la CPA, de l'aide régionale relative à la requalification des centres anciens et les conditions de leur remboursement par la Région. La CPA, par délibération N°2010-B454 du Bureau Communautaire du 29 septembre 2010 a adopté cette convention de financement.

Le Département

Dans le cadre du dispositif départemental en faveur de l'habitat, le Conseil Général de Vaucluse peut soutenir les opérations de réhabilitation auprès des propriétaires

bailleurs qui souhaitent produire des logements privés conventionnés sociaux ou très sociaux.

4.5.1 Subvention accordée aux propriétaires bailleurs

Le Département s'engage dans les limites des dotations budgétaires annuelles et conformément au dispositif départemental en faveur de l'habitat délibéré par l'Assemblée départementale le 18 juin 2010 à accorder des subventions complémentaires à hauteur de 5% du montant des travaux subventionnables retenus par l'Anah aux propriétaires bailleurs produisant des logements conventionnés sociaux ou très sociaux dans le cadre du conventionnement OPAH.

4.5.2 Accompagnement social et garanties locatives

Dans le cadre d'un conventionnement en loyer social ou très social, le Conseil Général de Vaucluse peut offrir une sécurisation au bailleur privé par le biais de la garantie du FDUSL (Fond Départemental Unique Solidarité Logement) si celui-ci met à disposition d'un public en difficultés un logement décent. Ce dispositif peut-être actionné si d'autres dispositifs de droit commun ne sont pas mis en œuvre (GRL) et permet la garantie impayé de loyer et dégradation. Cette garantie sera mobilisable pour le 1^{er} bail conclu entre le propriétaire et le locataire sur une durée maximum de 3 ans. D'autres dispositions du FDUSL peuvent être actionnées en direction du public logé : aides financières, accompagnement social.

ARTICLE 5 - RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS LOGEMENTS SUR 5 ANS

La répartition annuelle des aides sollicitées serait la suivante :

	Anah	Ville	CPA	Région	Département
2010	400 000 €	16 250 €	108 100 €	28 000 €	TAUX DE PARTICIPATI ON 5%
2011	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
2012	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
2013	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
2014	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
TOTAL	2 788 000€	108 250 €	720 500 €	186 400 €	

ARTICLE 6 – ANIMATION ET SUIVI DE L'OPERATION

Equipe opérationnelle

L'équipe retenue par l'appel d'offres sera chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération. Ces missions sont gratuites et ne couvrent pas des tâches de maîtrise d'œuvre.

Les missions suivantes lui sont confiées :

a) Mission d'information, de prospection et de sensibilisation auprès du public et des milieux professionnels du bâtiment et de l'immobilier, pour assurer l'animation de l'opération : information générale mais aussi information ciblée sur les thèmes prioritaires de l'OPAH : indécence, insalubrité, saturnisme, vacance, économie d'énergie :

- participation aux manifestations diverses (réunions organisées pour la promotion de l'opération...)
- établissement de contacts avec les moyens locaux d'information (presse, bulletins municipaux, intercommunaux...)
- accueil téléphonique quotidien

- tenue régulière de permanences d'information du public dans des locaux mis à disposition à cet effet par la Commune de Pertuis
- conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires dans les domaines administratif, social, technique, financier et architectural.
- recherche de propriétaires susceptibles d'engager des travaux de réhabilitation
- recherche de logements vacants et propositions d'études de faisabilité visant à résorber la vacance
- repérage et traitement des logements indignes
- assistance au relogement des personnes affectées par des conditions de logement indécents ou insalubres
- sensibiliser le public aux travaux d'économie d'énergie.

b) Mission d'assistance et de conseil personnalisés :

- organisation de visites individuelles : relevé de l'état de l'immeuble, établissement d'un programme indicatif de travaux, descriptif et chiffrage sommaire, estimation des subventions, calcul des surfaces utiles et des loyers de conventionnement
- montage des dossiers techniques et financiers d'aide à la décision
- élaboration des dossiers de demande de subvention et dépôt auprès des services concernés
- élaboration des conventions ouvrant droit à l'APL
- mobilisation des aides existantes au titre de l'économie d'énergie.

c) Missions d'animation « renforcée » liées à la thématique « lutte contre l'indécence et l'insalubrité » (cf : guide méthodologique de l'Anah) :

- suivi du dispositif de repérage et de veille des logements dégradés, y compris à travers l'examen des D.I.A concernant ces logements.
- relance régulière auprès des propriétaires des immeubles apparemment dégradés
- établissement des diagnostics d'état des logements et d'occupation sociale dans les situations de logement non décent et/ou pouvant relever d'un constat d'insalubrité (cf protocole d'accord avec la CAF, l'ARS et la Ville présenté dans les mesures d'accompagnement)
- proposition d'un montage opérationnel adapté et suivi auprès des propriétaires.
- médiation propriétaire/locataire, puis si nécessaire engagement de mesures coercitives
- orientation vers d'autres dispositifs tels que le bail à réhabilitation
- mise au point du plan de relogement si nécessaire, en partenariat avec les associations locales, la Ville, le CCAS, afin de mettre en œuvre si besoin les missions d'accompagnement au relogement
- suivi des procédures d'insalubrité ou de péril, engagées sur décision de la Commune (intervention d'un juriste dans l'équipe)
- mise en place d'actions d'information - formation, en partenariat avec l'ADIL, avec la CAPEB, avec l'ARS et la CAF sur les thèmes spécifiques du logement non décent et ou indigne et sur la résorption du plomb.
- mise en place du protocole proposé avec l'ARS, les services sociaux municipaux et départementaux, la CAF
- apporter aux propriétaires des informations en matière d'économies d'énergie et en lien avec les structures spécialisées, et informer les propriétaires de l'obligation de réaliser des diagnostics de performance énergétique avant et après travaux pour bénéficier des subventions des partenaires.

d) Missions d'animation liées à la thématique « lutte contre la précarité énergétique » (cf : guide méthodologique de l'Anah) :

- La lutte contre la précarité énergétique constitue une priorité pour les partenaires, ainsi l'équipe d'animation :
- assurera un repérage des situations de précarité énergétique en partenariat avec les acteurs sociaux et les distributeurs d'énergie,
- réalisera des évaluations thermiques des logements,
- recherchera et mobilisera les aides complémentaires existantes dans le domaine (ADEME...) pour le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique permettant aux ménages modestes de se chauffer tout en réduisant la facture énergétique.

L'équipe opérationnelle rendra compte régulièrement de l'état d'avancement des dossiers prioritaires auprès du Comité Technique de Suivi décrit ci-après.

Dispositifs de Pilotage

6.2.1 Le comité de Pilotage

Un Comité de Pilotage est constitué et présidé par le Maire ou son représentant. Il se compose de tous les partenaires intéressés à un titre ou à un autre par le montage de l'opération. Il est chargé, au vu des informations fournies par le Comité Technique de Suivi et l'équipe opérationnelle de résoudre les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Ce comité est composé éventuellement des membres suivants :

- le Maire,
- les élus désignés,
- le Conseil Régional
- le Conseil général du Vaucluse
- la Communauté du Pays d'Aix
- les services municipaux dont la Direction de l'urbanisme, la police municipale, le CCAS, le chef de projet Politique de la ville
- la Délégation Départementale de l'Anah
- l'Agence Régionale de Santé
- la CAF du Vaucluse
- le Service Départemental de l'Architecture et d'Architectes des Bâtiments de France,
- la société SPLA
- la DDT du Vaucluse
- l'équipe opérationnelle de l'OPAH

Le comité de pilotage se réunira aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par an.

Des rapports d'avancement semestriels et un rapport faisant le bilan final de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés au Maire qui les portera à la connaissance des membres du comité de pilotage.

Les rapports annuels seront produits dans les trois mois suivants l'année écoulée et le rapport final dans les six mois.

6.2.2. Le comité technique de suivi

Un Comité technique de suivi dont le pilotage et l'animation seront assurés par la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville sera mis en place. Il se réunira une fois par trimestre afin d'assurer le suivi de l'opération, des réunions mensuelles pourront être organisées en fonction de situations particulières exposées par l'équipe opérationnelle.

Ce comité réunira les différents acteurs de terrains :

- la Direction de l'habitat et de la Politique de la Ville
- la Direction de l'Habitat de la CPA
- l'ARS
- le service Habitat de la Région
- la Direction de l'Aménagement et du Développement Durable et la Direction Insertion du Conseil Général de Vaucluse
- l'Anah
- la CAF
- le CMS
- l'ADIL
- les associations locales intervenant dans le suivi des ménages (médiation locataire /propriétaire, relogement)
- l'Architecte des Bâtiments de France
- les Travailleurs sociaux
- la SPLA
- la DDT du Vaucluse
- l'équipe opérationnelle de l'OPAH

Cette liste n'est pas exhaustive, il sera possible d'y associer de façon épisodique les différents services de la ville, des experts, les professionnels (syndics, gestionnaires...).

Indicateurs de résultats

Un dispositif d'évaluation sera mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au comité de pilotage de réorienter certaines actions et de modifier, le cas échéant, la convention pendant l'opération. Dans cet objectif, les principales avancées, mais aussi les freins, voire les points de blocage seront particulièrement étudiés.

La réalisation de la présente convention et de ces objectifs, énumérés dans l'article 2, sera suivie grâce à un ensemble d'indicateurs de résultats qui permettront la réalisation et la présentation des bilans.

Ces indicateurs sont principalement :

- actions et supports de communication réalisés
- nombre de personnes reçues lors des permanences
- nombre de rendez-vous personnalisés ou non
- nombre et objet des visites d'immeubles effectuées
- nombre de faisabilités pré-opérationnelles réalisées
- nombre de participations à des assemblées générales de copropriétés ou à des réunions de conseils syndicaux
- répartition par organisme ou collectivité territoriale et par type d'aides des financements alloués, avec indication des montants et du nombre de logements concernés
- nombre d'immeubles (pour les travaux sur parties communes) et de logements financés avec une répartition par statuts de propriété (mono propriété ou copropriété), par type de bénéficiaires (propriétaires bailleurs, propriétaires occupants) et par type d'aides
- nature et montant des travaux aidés par immeuble et par logement
- nombre de façades ravalées,
- nombre de propriétaires bailleurs qui ont passé une convention avec l'Anah, s'engageant dans la pratique de loyers modérés (intermédiaire ou conventionnés)
- nombre de familles relogées : provisoirement - définitivement
- nombre de ménages réinstallés, partis hors de la zone, selon leur catégorie sociale,
- nombre de logements sortis d'insalubrité ou de péril
- nombre de logements remis aux normes de décence
- nombre de logements remis sur le marché après une période de vacance prolongée
- montant de travaux générés
- point sur les éventuelles opérations de relogement
- niveaux de loyers des logements traités avant et après travaux
- taux d'effort des locataires
- mutations d'immeubles
- toute précision sur les effets induits de l'OPAH : impact sur l'économie locale, avec notamment le dénombrement et la localisation des entreprises par type de travaux, effets d'entraînement sur la réhabilitation, conséquence sur le marché du logement
- résultats engrangés et les propositions d'actions à engager.

Les indicateurs seront présentés sous la forme de tableaux et graphiques récapitulatifs avec une analyse qualitative des résultats et accompagnés de supports cartographiés.

Rapports d'avancement et rapport final

Des rapports d'avancement semestriels, annuels et un rapport final faisant le bilan de l'opération sont établis par l'équipe d'animation et adressés par le Président de la Communauté d'Agglomération et le Maire de la commune de Pertuis, au Préfet de Département, au Président de la Région, au Président du département du Vaucluse

et au Délégué local de l'Anah qui les portera à la connaissance de la Commission d'amélioration de l'habitat et du Délégué Régional.

Le rapport final du bilan de l'OPAH en fin de convention sera présenté dans les 6 mois suivant la fin de l'OPAH. Il rassemblera le maximum de données, notamment sur l'aspect qualitatif : bilan social, en termes de peuplement, attitudes et impressions des acteurs locaux, explications critiques sur le fonctionnement de l'opération.

ARTICLE 7 - DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de cinq ans. Elle prend effet après sa signature par les parties et transmission au représentant de l'Etat chargé du contrôle de légalité et notification.

Au-delà du 31/12/2014 les demandes de subventions auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon sa réglementation générale.

ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION

Si l'analyse des indicateurs met en évidence de mauvais résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention. Au contraire, si la réalisation est plus rapide que prévu, une extension de l'opération pourra être envisagée. Les éventuelles modifications à la convention feront l'objet d'un avenant.

Lu et accepté,

Fait à Pertuis,

Le

Le Maire de la Commune de Pertuis

Pour Le Directeur de l'Agence
Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
et par délégation Le Délégué
Départemental

Roger PELLENC

Maryse JOISSAINS-MASINI

Le Président de la Région
Provence – Alpes – Côte d'Azur

Pour la Communauté du Pays d'Aix
Le Conseiller Communautaire délégué
à
la Politique de la Ville

Michel VAUZELLE

Bruno SANGLINE

Le Président du Conseil Général du Vaucluse

Claude HAUT

Périmètre OPAH de Pertuis



Annexe 2 – Tableau récapitulatif des subventions – Propriétaires OCCUPANTS

Plafond de travaux	Anah (CPA délégataire)		CPA (fonds propres)	Région		Ville de Pertuis	Conseil Général de Vaucluse	TOTAL des % minimum (hors primes)
	Taux	Aide de Solidarité Ecologique (ASE) *		Taux	éco-prime si le Iqf atteint l'éligibilité C+			
Travaux de travaux pour rénover un logement individuel								
Ressources très modestes, modestes, "plafonds majorés"	50 000 € HT	50%	1 100 € (jusqu'à 1 600 € en cas de participation complémentaire)	10%	5%	2 000 €	0%	
Ressources comprises entre "plafonds majorés et 200% du plafond Anah "modeste"		0%	0 €	10%	0%	0 €	10%	
Travaux pour améliorer l'accessibilité de l'habitat								
Ressources très modestes, modestes, "plafonds majorés"	20 000 € HT	50%	1 100 € (jusqu'à 1 600 € en cas de participation complémentaire)	10%	5%	2 000 €	0%	
Ressources comprises entre "plafonds majorés et 200% du plafond Anah "modeste"		0%	0 €	10%	0%	0 €	10%	20%
Travaux pour l'autonomie de la personne								
Travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justification								
Ressources très modestes, modestes	20 000 € HT	50%	1 100 € (jusqu'à 1 600 € en cas de participation)	10%	5%	2 000 €	0%	85%
Ressources "plafonds majorés"		35%						35%
Ressources comprises entre "plafonds majorés et 200% du plafond Anah "modeste"		0%						0 €
Autres situations								
autres travaux								
Ressources très modestes	20 000 € HT	35%	1 100 € (jusqu'à 1 600 € en cas de participation)	10%	5%	2 000 €	0%	50%
Ressources modestes		20%						20%
Ressources comprises entre "plafonds majorés et 200% du plafond Anah "modeste"		0%						0 €
* ASE si :								
- contrat local d'aménagement signé								
- amélioration de la performance énergétique d'au moins 25%								
- seuls les ménages aux ressources modestes et très modestes sont éligibles								
La Ville accorde une prime de 3 000 € pour la primo-acquisition (conditions identiques à celles du PTZ) suivie de travaux								
La Ville accorde également une prime de 2 000 € pour regroupements de petits logements								

Tableau récapitulatif des subventions – Propriétaires BAILLEURS

	Plafond de travaux	Anah (CPA délégataire)			CPA (fonds propres)	Région		Ville de Perpère*	Conseil Général de Vaucluse	TOTAL des % rattachés (hors primes)
		Taux	Prime de "réduction du loyer"	Prime liée à un dispositif de réservation		Taux	éco-prime et le lgt atteint l'éligibilité C+			
Travaux pour la sécurité et la santé (RSD) : travaux de rénovation des parties communes et des équipements communs jusqu'à 5000€										
Loyer Intermédiaire	1 000 €/m2 dans la limite de 80m2 par lgt	35%	-	-	10%	0%	1 000 €			
Loyers S et TS*		35%	100€/m2 dans la limite de 80m2 par lgt	2 000 €/ lgt au LCTS	10%	5%	2 000 €	1 000 €	5%	
Travaux pour l'autonomie de la personne (RSD) : travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justification										
Loyer Intermédiaire	600 €/m2 dans la limite de 60m2 par lgt	35%	-	-	10%	0%	1 000 €			
Loyers S et TS*		35%	-	2 000 €/ lgt au LCTS	10%	5%	2 000 €	1 000 €	5%	
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (dégradation constatée sur grille, notation entre 0,4 et 0,55)										
Loyer Intermédiaire	600 €/m2 dans la limite de 60m2 par lgt	35%	-	-	10%	0%	1 000 €			35%
Loyers S et TS*		35%	-	2 000 €/ lgt au LCTS	10%	5%	2 000 €	1 000 €	5%	45%
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence										
Loyer Intermédiaire	600 €/m2 dans la limite de 60m2 par lgt	25%	-	-	10%	0%	1 000 €			35%
Loyers S et TS*		25%	-	2 000 €/ lgt au LCTS	10%	5%	2 000 €	1 000 €	5%	45%
Travaux de transformation d'usage										
Loyer Intermédiaire	600 €/m2 dans la limite de 60m2 par lgt	25%	-	-	10%	0%	1 000 €			35%
Loyers S et TS*		25%	-	2 000 €/ lgt au LCTS	10%	5%	2 000 €	1 000 €	5%	45%
éco-conditionnalité Anah : niveau de performance exigé après travaux = 64quits E										
réservation pour "action logement" : pour les dossiers d'au moins 6 logements, 1 lgt sur les 5 est automatiquement réservé par "action logement". Si le bailleur décide de réserver plus de 1 lgt, 1 bénéfice de 2 000 € par lgt supplémentaire réservé.										
Le Conseil Général de Vaucluse propose des garanties locatives										
Loyer S et TS : si logement occupé, la CPA applique son taux à 25%, donc la Région passe à 10% => rajouter 10% au total										
*Le périmètre de la Ville ne s'applique pas aux loyers très sociaux, seulement aux loyers sociaux et intermédiaires										
La Ville accorde également une prime de 2 000 € pour regroupements de petits logements										

FICHE DE VISA BUDGETAIRE - BUREAU DU 1 AVRIL 2011

OBJET DU RAPPORT :

POLITIQUE DE LA VILLE : Commune de Pertuis – approbation de l’avenant N°1 à la convention d’opération programmée d’amélioration de l’habitat portant sur le centre ancien de la ville de Pertuis

DIRECTION : HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

SERVICE : Prospectives et Prévention de la délinquance

Nom du Rédacteur du rapport : Nathalie PACE TEL : 04 42 91 55 64

Nom du correspondant financier : Nadine BANCHIO TEL : 04 42 91 08 72

Code service astre : 7A

Investissements générateurs de charges de fonctionnement annuelles : €

Rapport ou Projet avec Recettes attendues : €

Imputation comptable

Nature /Fonction /Ligne

SANS INCIDENCE FINANCIERE

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Politique de la ville - Commune de Pertuis -
Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'opération programmée d'amélioration de
l'habitat portant sur le centre ancien de la ville de Pertuis**

VU la délibération n°2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attribution au Bureau

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI



Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence
Le 13 AVR. 2011