

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20141128-2014\_B471-DE  
Date de télétransmission : 04/12/2014  
Date de réception préfecture : 04/12/2014



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
PAR APPLICATION DES  
FORMALITES DE TELE-  
TRANSMISSION AU  
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2014  
PRESIDENCE DE MONSIEUR RICHARD MALLIÉ

**2014\_B471**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre ancien de Pertuis**

Le 28 novembre 2014, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des Fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 21 novembre 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**

ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puylobier - JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues - LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau - MALLIÉ Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde - MÉÏ Roger, vice-président, Gardanne – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron - TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes, donne pouvoir à LHEN Hélène – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à FREGEAC Olivier

**Excusé(e)s :**

ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – JOISSAINS MASINI Maryse, président - LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil

**Monsieur Jean-Claude FERAUD** donne lecture du rapport ci-joint.

**04\_1\_04**

**BUREAU DU 28 NOVEMBRE 2014**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

**Politique publique : Habitat et politique de la ville**

**Thématique : Habitat**

**Objet : Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre ancien de Pertuis**  
**Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

La Communauté du Pays d'Aix a mis en place en 2010 une mission de suivi animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Pertuis en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat, la Région PACA, le Département de Vaucluse, la Ville de Pertuis.

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention d'OPAH du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 30 juin 2015 avec l'ensemble des partenaires et d'en ajuster les objectifs quantitatifs et financiers dans l'attente d'un dispositif communautaire généralisé.

**Exposé des motifs :**

La Ville de Pertuis mène depuis plusieurs années des actions visant à la reconquête de son centre-ville. 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 CPA à la demande de la commune de Pertuis avait 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 », a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires. 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.

Les immeubles acquis par la SPLA et destinés à être revendus à des propriétaires privés sont :

- îlot Vinolly : 5 logements Propriétaires Bailleurs
- 26, rue Vinolly : 1 logement Propriétaires Occupants
- 6, rue des Pénitents : 1 logement Propriétaire Occupant
- 2, rue Vinolly : 1 logement Propriétaire Occupant
- Rue Notre Dame : 2 logements Propriétaires Occupants
- Îlot de l'Ange : 17 logements : 8 Propriétaire Occupant + 9 Propriétaires Bailleurs .

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat a été mise en place en 2010 qui s'est inscrite dans cette dynamique et une convention a été signée avec l'Anah, la Région PACA, le Conseil Général de Vaucluse, la Ville de Pertuis et la CPA sur la définition d'objectifs prioritaires déclinés 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.).

La convention d'Opération Programmée de l'Habitat sur le centre ancien de la ville de Pertuis se termine le 31 décembre 2014.

Les objectifs de réalisation fixés dans la convention portaient sur 100 propriétaires occupants et 100 propriétaires bailleurs, soit 200 logements à traiter en 5 ans. Cet objectif extrêmement ambitieux représente 28% du parc privé du périmètre. L'OPAH ayant démarré en septembre 2010, les objectifs ont été répartis sur 4 ans dans l'avenant 1.

A ce jour, 36 logements ont été financés, qui se répartissent en 16 logements de propriétaires occupants et 20 logements de propriétaires bailleurs. Ce résultat quantitatif est certes loin de l'objectif initial mais il convient de souligner que **le rythme de concrétisation de projets s'accélère**. En outre, 17 logements à loyer conventionnés social et 2 logements à loyer conventionnés très social ont été réalisés permettant d'afficher un taux de réussite de 127 % sur l'objectif qualitatif « logement à loyer modéré ».

En ce qui concerne le volet de lutte contre l'habitat indigne, 52 signalements ont été reçus, 44 visites réalisées et 23 logements diagnostiqués insalubres. Le Comité Habitat Indigne a été réuni 7 fois pour valider et suivre les situations diagnostiquées. Le besoin de logements « tiroirs » pour les relogements temporaires et la nécessité d'engager des travaux d'office ont été débattus.

Pour l'année 2015, un prochain programme communautaire de traitement de ce type de dossier sera mis en place à l'échelle communautaire de la CPA qui optimisera notre ingénierie.

Le présent avenant a pour objet la prise en compte de la prolongation de la convention de programme d'OPAH jusqu'au 30 juin 2015, et d'ajuster le montant du marché sur un objectif de réhabilitation de 25 logements qui tient compte du potentiel des ventes des immeubles acquis par la SPLA et de propriétaires qui souhaiteraient s'inscrire dans cette démarche.

#### Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2007\_A437 du Conseil communautaire du 14 décembre 2007 adoptant le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;

VU la délibération n°2009\_A179 du Conseil communautaire 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 la délibération n°2011\_B131 du Bureau communautaire du 1<sup>er</sup> avril 2011 approuvant 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°2014\_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 13 novembre 2014;

**Dispositif :**

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

- **APPROUVER** les dispositions de l'avenant n°2 relatif à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 2 et toutes les pièces nécessaires à son aboutissement;



*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°2  
PROLONGATION de 6 mois en 2015**

ANNEXES : cf.convention originale

Octobre 2014

**ENTRE :**

**La Commune de Pertuis**, représentée par son Maire, Monsieur Roger PELLENC, en vertu des délibérations du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2007, du 16 juin 2010 et du 13 avril 2011, 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 délégué, 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 n°11-517 du 29 avril 2011

**ET**

**La Communauté du Pays d'Aix** représentée par son Président, Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, habilitée par délibération n°2007-A437 du Conseil de Communauté en date du 14 décembre 2007 et par délibération n°**2014-B du Bureau Communautaire du 28 novembre 2014.**

**ET**

**Le Conseil Général du Vaucluse** représenté par son Président, Monsieur Claude HAUT habilité par délibération n° 2013-1112 du Conseil Général en date du 20 décembre 2013

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 les délibérations du Conseil Général de Vaucluse n° 2010-1032 du 24 septembre 2010 relative à la convention d'OPAH sur le centre ancien de la Ville de Pertuis et n° 2011-638 du 8 juillet 2011 relative à l'avenant n° 1 à la convention d'OPAH sur le centre ancien de la Ville de Pertuis,

Vu l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) des logements,

Vu la convention d'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 signée le 29 octobre 2010

Vu la convention de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre entre l'Etat et la Communauté du Pays d'Aix signée le 17 septembre 2010

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

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 CPA 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 ville de Pertuis a été retenue dans le cadre des Nouveaux Contrat de Ville.

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. Les immeubles acquis par la SPLA et destinés à être revendus à des propriétaires privés sont :

- îlot Vinolly : 5 logements PB
- 26, rue Vinolly : 1 logement PO
- 6, rue des Pénitents : 1 logement PO
- 2, rue Vinolly : 1 logement PO
- Rue Notre Dame : 2 logements PO
- Îlot de l'Ange : 17 logements : 8 PO + 9 PB.

Action complémentaire de ces dispositifs visant à la revitalisation du cœur de ville, l'opération façades, destinée aux propriétaires désireux de revaloriser leur patrimoine, se poursuit, dès janvier 2014, sur le périmètre de l'OPAH. Elle permet ainsi le traitement d'immeubles dégradés à très dégradés dans le respect des réglementations d'urbanisme en vigueur et notamment, de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) destinée à se substituer à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), conformément aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II ».

Depuis janvier 2014, la commission façades peut conditionner l'attribution d'une subvention ou en majorer son montant afin de lutter efficacement contre l'insalubrité et le péril, et ainsi, permettre la remise sur le marché de logements réhabilités. Ainsi, tout propriétaire d'un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité qui n'envisage aucun programme de travaux de réhabilitation, ne peut bénéficier d'une aide au titre de l'opération façades. En revanche, celui qui s'engage à réhabiliter son immeuble insalubre ou en péril peut, sur présentation d'une attestation d'engagement et du récépissé de dépôt d'un dossier auprès de l'OPAH, bénéficier d'une majoration de 10% de sa subvention.

## BILAN des 4 années d'OPAH

Les objectifs de réalisation fixés dans la convention portaient sur 100 propriétaires occupants et 100 propriétaires bailleurs, soit 200 logements à traiter en 5 ans. Cet objectif extrêmement ambitieux représente 28% du parc privé du périmètre. L'OPAH ayant démarré en septembre 2010, les objectifs ont été répartis sur 4 ans dans l'avenant 1.

A ce jour, 36 logements ont été financés, qui se répartissent en 16 logements de propriétaires occupants et 20 logements de propriétaires bailleurs. Ce résultat quantitatif est certes loin de l'objectif initial mais il convient de souligner que **le rythme de concrétisation de projets s'accélère**. En outre, 17 logements à loyer conventionnés social et 2 logements à loyer conventionnés très social ont été réalisés permettant d'afficher un taux de réussite de 127 % sur l'objectif qualitatif « logement à loyer modéré ».

En ce qui concerne le volet de lutte contre l'habitat indigne, 52 signalements ont été reçus, 44 visites réalisées et 23 logements diagnostiqués insalubres. Le Comité Habitat Indigne a été réuni 7 fois pour valider et suivre les situations diagnostiquées. Le besoin de logements « tiroirs » pour les relogements temporaires et la nécessité d'engager des travaux d'office ont été débattus.

### AVENANT N°2 CONVENTION OPAH PERTUIS Objectifs et réalisation de la convention, parc privé - tableau de bord

	TOTAL	Réalisé	Taux réalisation
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>	36	<b>18%</b>
<b>Propriétaires Occupants</b>			
Logements indignes (HI)	10	-	
Logements très dégradés (TD)	10	5	50%
Travaux pour la sécurité et la salubrité	-	2	
Précarité énergétique (Habiter Mieux)	30	2	7%
Adaptation au handicap et/ou vieillissement	20	1	5%
Autres PO	30	6	20%
<b>TOTAL PO</b>	<b>100</b>	16	<b>16%</b>
<b>Propriétaires Bailleurs</b>			
Logements indignes (HI)	20		
Logements très dégradés (TD)	20	18	90%
Logements dégradés	30	1	3%
Procédure RSD, décence	-	1	
Autres PB	30		
<b>TOTAL PB</b>	<b>100</b>	20	<b>20%</b>
<b>Dont loyers conventionnés</b>			
Loyers intermédiaires	15	-	
Loyers CS et TCS	15	19	127%

Les financements déjà apportés par l'ensemble des partenaires s'élèvent à 640 062 €, il reste à engager sur des dossiers déposés 246 421 €.

## **.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<sup>ème</sup>.

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.

### **2.1 - Les objectifs quantitatifs d'amélioration du parc privé**

#### ***article modifié***

**Sur la base des résultats de l'OPAH en cours et des prévisions de ventes de logements par la SPLA dans le cadre de la Concession, il est prévu de réaliser pendant la durée de cet avenant :**

<b>TOTAL</b>	<b>25</b>
<b>Propriétaires Occupants</b>	
Logements indignes (HI)	-
Logements très dégradés (TD)	3
Travaux pour la sécurité et la salubrité	-
Précarité énergétique (Habiter Mieux)	5
Adaptation au handicap et/ou vieillissement	2
Autres PO	-
<b>TOTAL PO</b>	<b>10</b>
<b>Propriétaires Bailleurs</b>	
Logements indignes (HI)	5
Logements très dégradés (TD)	10
Logements dégradés	-
Procédure RSD, décence	-
Autres PB	-
<b>TOTAL PB</b>	<b>15</b>
<b>Dont loyers conventionnés</b>	
Loyers intermédiaires	5
Loyers CS et TCS	10

## **2.2 - Les objectifs qualitatifs -**

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

### **.Sur le plan patrimonial :**

- de conserver et préserver la typologie morphologique 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 une 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**

### **3.1 - 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 réhabilité 11 logements à loyer intermédiaire au 38 rue Maréchal Leclerc et a en projet 3 logements PLAI au 130 place Mirabeau.

### **3.2 - 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 ventes 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.

### 3.3 - 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.

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

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

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 créée par arrêté du maire du 1<sup>er</sup> septembre 2008. Ses dispositions représentant une servitude d'utilité publique ont été annexées au Plan d'Occupation des Sols par arrêté du 30 septembre 2008.

La ZPPAUP a permis de redéfinir la zone de protection des monuments historiques qui jusqu'alors existait sur le centre-ville. Elle a notamment défini 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 peut 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, qui apporte une réponse au double enjeu de préservation du patrimoine bâti et de remise en état d'habitabilité de logements est destinée à être remplacée par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Actuellement en cours d'élaboration, l'AVAP est une servitude d'utilité publique qui a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

### **3.4 - 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

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

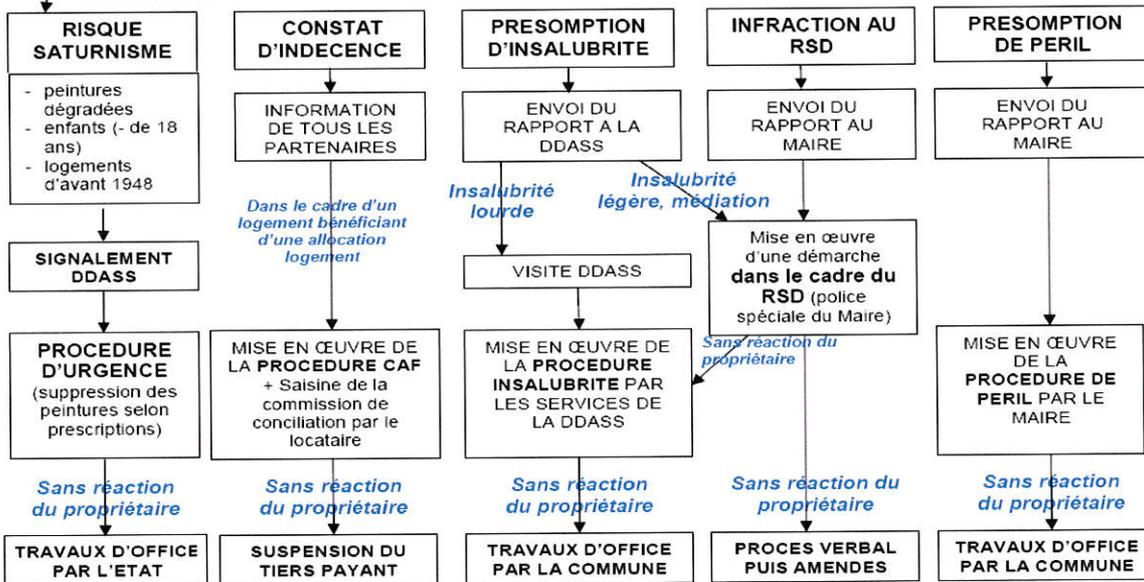
### 2- SIGNALEMENT A L'OPERATEUR D'OPAH PUIS DIAGNOSTICS TECHNIQUE ET SOCIAL

- 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)

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

## .Zoom sur le traitement de l'indécence

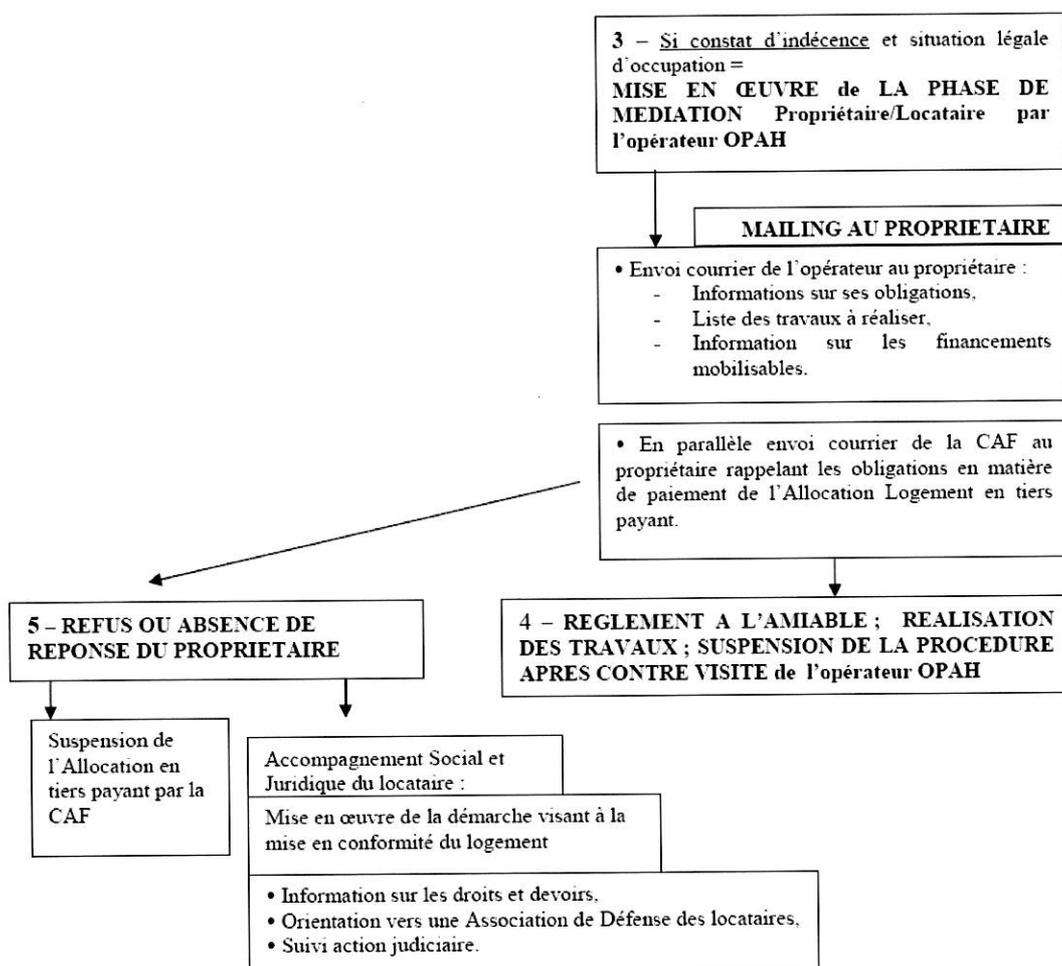
La notion de logement décent promue par la loi SRU s'impose désormais dans le champ des rapports locatifs, parc privé et public.

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



Lors de situations relevant notamment de l'insalubrité ou du péril, l'occupant de bonne foi a des droits au relogement lorsque cela se révèle nécessaire.

Le propriétaire doit assurer ou assumer (financièrement) ce droit. Toutefois, il convient de rappeler la nécessité de créer des logements tiroirs dans le cadre de l'opération. Car lorsque le propriétaire ne

propose pas de relogement dans les temps définis par l'arrêté, la collectivité doit se substituer à lui (elle peut alors recouvrer ses dépenses comme en matière de contributions directes).

Lorsque la commune a la possibilité de proposer des logements tiroirs la résorption des logements insalubres est facilitée : 4 à 5 logements tiroirs seraient nécessaires sur Pertuis.

### **.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.

## **.ARTICLE 4 : FINANCEMENT DE L'ACTION D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

Rappel des engagements financiers dans la Convention d'opération 2010-2014 et des consommations :

	<b>Anah</b>	<b>FART</b>	<b>Ville</b>	<b>CPA</b>	<b>Région</b>	<b>Département</b>	<b>TOTAL</b>
Enveloppe 2010-2014	2 788 000 €	-	108 250 €	720 500 €	186 400 €	Abondement 5% ou prime 260 €	3 803 150 €
Consommation au 31/10/2014	478 840 €	47 000 €	33 000 €	144 864 €	73 332 €	9 919 €	816 921 €
% de consommation	17 %		30,50 %	20 %	39 %		21,50 %

### **4.1 - 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 45m<sup>2</sup> 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 et de la DDT 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.

*Le volet « lutte contre l'habitat indigne » de l'article 4.1 est ainsi complété*

« La Commune s'engage à mobiliser des moyens techniques et financiers pour réaliser les travaux d'office demandés par les pouvoirs publics et réserver un financement de 80 000 € »

Les aides financières de la Ville de Pertuis sur 6 mois représentent un montant total de :

**45 000 euros** sous forme de subventions aux propriétaires

**80 000 euros** pour travaux d'office

**.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.**

## **4.2 -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 des propriétaires occupants et bailleurs pour des travaux lhi ltd et autonomie d'un montant de 317 € par logement (définis dans le texte MEEDDM n°2010/19 du 25 octobre 2010) pour la part variable et une prime d'ingénierie FART pour la part variable d'un montant de 418 € pour les dossiers de propriétaires bailleurs et occupants valeur base 2014.

### **.4.2.2 Aides aux propriétaires**

**Les aides financières de l'Anah pour une OPAH d'une durée de 6 mois représentent un montant prévisionnel de :**

**408 500 €** sous forme de subventions aux propriétaires

**Les aides financières de l'Etat pour le FART, pour une OPAH d'une durée de 6 mois représentent un montant prévisionnel de :**

**69 905 €** sous forme de subvention aux propriétaires

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

Les conditions générales de recevabilité des dossiers et l'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah et du programme d'actions local de Vaucluse.

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.

## 4.3 - 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).

### .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.

Les aides financières sur 6 mois représentent un montant total de :

**125 000 euros sous forme de subventions aux propriétaires**

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.

### .4.3.3. Type de travaux subventionnables – *article inchangé*

## 4.4 La Région

### .4.4.1 Subventions accordées aux propriétaires

Pour rappel de la convention initiale et de l'avenant n°1 et conformément à la délibération n°10-1550 du 10 décembre 2010, la Région s'est engagée à :

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 prorogation de l'OPAH pour une durée de 6 mois n'entraîne pas d'engagement financier complémentaire. Il s'agira de mobiliser les crédits contractualisés sur la période de convention et non engagés, à savoir un solde disponible de 113 068 €.

Selon les objectifs de l'article 2.1 et dans les conditions d'intervention rappelées ci-après, il est estimé un besoin de 60 000 € de crédits régionaux. L'enveloppe résiduelle est donc suffisante.

Pour mémoire, 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**

.Article inchangé

### **4.5 Le Département**

**Nouvelle rédaction : 4.5.1 et 4.5.2 supprimés, remplacés par**

Le Département de Vaucluse s'engage à :

- Financer les travaux de réhabilitation conduits par les propriétaires bailleurs s'engageant à produire des logements à loyers conventionnés sociaux ou très sociaux selon les conditions de financement de l'Anah, à hauteur de 5 % du montant subventionnable retenu par l'Anah à l'agrément du dossier, dans la limite des dotations disponibles et conformément au dispositif départemental en faveur de l'habitat en vigueur.
- Participer, en complément des autres financeurs, à la **bonification de la prime ASE** à hauteur de **260 €** par dossier pour les PO modestes et très modestes entrant dans le cadre du programme Habiter Mieux.

## **.ARTICLE 5 - RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS LOGEMENTS SUR 6 MOIS**

### **Article modifié**

La répartition annuelle des aides sollicitées pour la durée de l'avenant :

Compte tenu de l'objectif détaillé dans l'article 2, les enveloppes prévisionnelles se définissent ainsi :

	<b>Anah</b>	<b>FART*</b>	<b>Ville</b>	<b>CPA</b>	<b>Région</b>	<b>Département</b>
Enveloppe avenant 2015	408 500 €	69 905 €	45 000 €	150 000 €	Conso du résiduel dans la limite de 60 000 €	Abondement 5% + 260 € pour le programme Habiter Mieux pour les PO uniquement

\*15 primes PB et 10 primes PO

## **.ARTICLE 6 – ANIMATION ET SUIVI DE L'OPERATION**

### **6.1 - 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 :

- 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.

## **6.2 - 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...).

### **6.3 - 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.

### **6.4 - 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 –**

### ***.Article modifié***

Cet avenant porte sur une durée de 6 mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. L'OPAH s'achève donc au 30/06/2015.

Il 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 30/06/2015 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

Le

Le Préfet de Vaucluse

Le Délégué de l'Agence Nationale  
de l'Amélioration de l'Habitat dans le  
département de Vaucluse

Le Maire de la Commune de Pertuis

**Roger PELLENC**

Le Vice Président de la Communauté du Pays d'Aix

Délégué à l'habitat, Equilibre social de l'habitat

Programme local de l'habitat Renouvellement urbain

**Jean-Claude FERAUD**

*Délibération N°*

Le Président de la Région

Provence – Alpes – Côte d'Azur

**Michel VAUZELLE**

Le Président du Conseil Général du Vaucluse

**Claude HAUT**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre ancien de Pertuis**

---

VU la délibération n° 2014\_A088 du 22 mai 2014 portant délégation d'attributions 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**



02 DEC. 2014