



## Commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE

**Opération Programmée d'Amélioration de  
l'Habitat et de Renouvellement Urbain  
(OPAH-RU)  
à volet copropriété  
du centre ancien et des faubourgs  
de l'Isle-sur-la-Sorgue  
2024-2029**



## La présente convention est établie :

### Entre

La commune de L'Isle-sur-la-Sorgue, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par  
Monsieur le Maire Pierre GONZALVEZ,

### Et

L'État, représenté par Monsieur le Préfet du département du Vaucluse Thierry SUQUET,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur le Préfet du département du Vaucluse, Thierry SUQUET, délégué local de l'ANAH dans le département (Direction départementale des territoires - DDT, de la Préfecture du Vaucluse), agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »,

Le Département de Vaucluse, représenté par Madame Dominique SANTONI, Présidente,

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

---

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

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH),

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

Vu le 3e Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), adopté le 3 juillet 2017 par un arrêté conjoint du Préfet de Vaucluse et du Président du Conseil départemental de Vaucluse,

Vu la délibération n°2023-5 en date du 24 mars 2023 du Conseil départemental de Vaucluse, approuvant le dispositif départemental en faveur de l'habitat,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, signée le 27 mars 2023 par la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue, la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, le Conseil départemental de Vaucluse et l'État,

Vu la délibération n° 21-163 en date du 23 avril 2021 du Conseil régional relative à l'approbation du Plan Climat régional « Gardons une COP d'avance »,

Vu la délibération n°23-0003 en date du 24 mars 2023 du Conseil régional approuvant le cadre d'intervention « Accompagner l'aménagement durable dans les politiques territoriales de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur »,

Vu la délibération n° 22-0579 en date du 21 octobre 2022 du Conseil régional approuvant l'adoption du Contrat « Nos territoires d'abord » du territoire du Luberon,

Vu la délibération n°22-106 du 17 novembre 2022 relative à l'adhésion de la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse au Contrat « Nos Territoires d'Abord » du territoire Luberon,

Vu la délibération n°24-[...] en date du [...] du Conseil Régional approuvant la convention de l'OPAH-RU à volet copropriété du centre ancien et des faubourgs de L'Isle-sur-la-Sorgue et autorisant à signer la présente convention,

Vu la délibération n°24-[...] en date du [...] du Conseil régional approuvant la convention de financement relative à l'OPAH-RU à volet copropriété du centre ancien et des faubourgs de L'Isle-sur-la-Sorgue entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue,

Vu le règlement financier régional,

Vu la délibération n°2024-[...] en date du [...] 2024 du Conseil départemental de Vaucluse approuvant la convention cadre de l'OPAH-RU à volet copropriété du centre ancien et des faubourgs de L'Isle-sur-la-Sorgue,

Vu la délibération n° 2024-[...] du Conseil municipal de la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue, en date du [...], approuvant la convention cadre de l'OPAH-RU à volet copropriété du centre ancien et des faubourgs de L'Isle-sur-la-Sorgue ainsi que la convention de financement entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue,

Vu l'avis de la Commission locale d'amélioration de l'habitat pour le département du Vaucluse, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du [...] 2024,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du [...] 2024,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du [...] au service de l'Urbanisme de la ville de L'Isle-sur-la-Sorgue en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Il a été exposé ce qui suit :**

## SOMMAIRE

<b>Préambule.....</b>	<b>6</b>
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....</b>	<b>10</b>
<b>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....</b>	<b>10</b>
1.1. Dénomination de l'opération .....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	10
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.....</b>	<b>11</b>
<b>Article 2 – Enjeux et objectifs généraux.....</b>	<b>11</b>
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....</b>	<b>12</b>
<b>Article 3 – Volets d'action.....</b>	<b>12</b>
3.1 Volet urbain .....	12
3.2 Volet foncier .....	13
3.3 Volet immobilier .....	13
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	14
3.5 Volet copropriétés en difficulté.....	15
3.6 Volet énergie et précarité énergétique .....	19
3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	20
3.8 Volet social.....	21
3.9 Volet patrimonial et environnemental.....	22
3.10 Volet économique et développement territorial .....	23
<b>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....</b>	<b>24</b>
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. ....</b>	<b>26</b>
<b>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....</b>	<b>26</b>
5.1 Financements de l'ANAH.....	26
5.1.1 Règles d'application.....	26
5.1.2 Montants prévisionnels .....	26
5.2 Financements de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue, maître d'ouvrage. ....	27
5.2.1 Règles d'application.....	27
5.2.2 Montants prévisionnels .....	29
5.3 Financements du Conseil départemental de Vaucluse .....	29
5.3.1 Règles d'application.....	29
5.3.2. Montants prévisionnels du Conseil départemental de Vaucluse .....	30
5.4 Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.....	30
5.4.1 Règles d'application.....	30
5.4.2. Montants prévisionnels de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur .....	32
5.4.3. Modalités de versements des aides de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur ..	32
5.5 Modalités d'écrêtement des subventions .....	32
<b>Article 6 – Engagements complémentaires .....</b>	<b>33</b>

<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation .....</b>	<b>34</b>
<b>Article 7 – Conduite de l’opération .....</b>	<b>34</b>
7.1 Pilotage de l’opération .....	34
7.1.1 Mission du maître d’ouvrage.....	34
7.1.2 Instances de pilotage.....	34
7.2 Suivi animation de l’opération.....	36
7.2.1 Equipe de suivi-animation.....	36
7.2.2 Contenu de missions de suivi-animation.....	37
7.2.2.1 L’information.....	37
7.2.2.2 Les actions sociales .....	37
7.2.2.3 L’accompagnement technique et juridique.....	37
7.2.2.4 L’accompagnement administratif, fiscal et financier .....	38
7.2.2.5 Animation du partenariat.....	38
7.3. Evaluation et suivi des actions engagées .....	39
<b>Chapitre VI – Communication .....</b>	<b>41</b>
<b>Article 8 - Communication.....</b>	<b>41</b>
<b>Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....</b>	<b>42</b>
<b>Article 9 – Durée et prise d’effet de la convention.....</b>	<b>42</b>
<b>Article 10 – Modification, révision ou résiliation de la convention.....</b>	<b>42</b>
<b>Article 11 – Transmission de la convention.....</b>	<b>42</b>
 <b>ANNEXES .....</b>	 <b>44</b>
ANNEXE 1 – Périmètre de l’opération.....	45
ANNEXE 2 - Cadre d’intervention de l’OPAH-RU selon les dernières délibérations de l’ANAH (décembre 2023 et mars 2024).....	46
ANNEXE 3 – Carte de l’état général du bâti sur le périmètre renforcé Intra-Sorgue de l’OPAH-RU et des immeubles à enjeux .....	50
<i>Recensement dans le cadre de l’étude pré opérationnelle .....</i>	<i>50</i>
ANNEXE 4 (1/2) – Cartes des copropriétés recensées dans le cadre de l’étude pré- opérationnelle .....	51
ANNEXE 4 (2/2) – Cartes des copropriétés recensées dans le cadre de l’étude pré- opérationnelle .....	52
ANNEXE 5 – Tableau récapitulatif des enveloppes budgétaires prévisionnelles de l’OPAH-RU.....	53

## Préambule

### Contexte :

La commune de L'Isle-sur-la-Sorgue est située au sud-ouest du département du Vaucluse, entre Avignon et la plaine d'Apt. Elle appartient à la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse et s'inscrit dans le périmètre du SCOT « Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue ».

Du fait de sa situation géographique, elle constitue une polarité structurante du territoire au rayonnement intercommunal, grâce notamment à son niveau d'équipement, de commerces et de services. Elle occupe une position stratégique entre le Luberon, le Ventoux et les Alpilles, tout en étant située à proximité d'Avignon. Cette situation stratégique a contribué à son développement économique et touristique.

Aujourd'hui, la commune compte dorénavant plus de 20 000 habitants et connaît un rayonnement touristique qui dépasse le Vaucluse. Surnommée la "Venise Comtadine", elle est l'une des villes les plus attractives de Provence, grâce notamment à son patrimoine architectural et culturel très riche, ainsi que sa renommée en matière d'antiquités et brocante.

La commune de L'Isle-sur-la-Sorgue a été labellisée « Petites Villes de Demain » (PVD) le 16 juin 2021, dans le cadre de la signature d'une convention d'adhésion. Elle a été retenue parmi les 1 000 communes françaises candidates et bénéficie du dispositif d'aides financées par l'Etat et ses partenaires. Ce programme est destiné à soutenir les petites communes qui exercent des fonctions de centralité sur leur bassin de vie et vise à améliorer les conditions de vie des habitants des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Il doit permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs. Il se concrétise par la signature d'une convention cadre propre à chaque territoire.

### **La convention cadre « Petites Ville de demain » de L'Isle-sur-la-Sorgue a été signée le 27 mars 2023 par les partenaires du programme.**

La stratégie PVD de L'Isle-sur-la-Sorgue cible des actions permettant d'allier le développement durable du tourisme et les activités socio-économiques quotidiennes. Pour le centre-ville prioritairement, mais également pour l'ensemble de la commune, le renforcement de « l'habitabilité » pour les habitants actuels et futurs permettra de maintenir l'attractivité de la ville sur le long terme. Ainsi, plusieurs thématiques phares (habitat, commerce, patrimoine, transition écologique, services et équipements publics) sont traitées de façon conjointe et transversale, en tenant compte des impératifs de sobriété (énergétique, foncière, budgétaire) et des objectifs d'excellence et d'équilibre pour le développement et l'aménagement du territoire.

Parmi les leviers de revitalisation, la thématique habitat, en raison de sa complexité et de la multitude des outils et financements qu'elle propose, est au cœur de la stratégie PVD. Afin de développer des logements qualitatifs et adaptés aux différentes étapes du parcours résidentiel, la ville a donc engagé sa réflexion sur la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettant la réhabilitation de logements dégradés et de copropriétés fragiles, l'adaptation de logements à la perte d'autonomie, la lutte contre la précarité énergétique, la remise sur le marché de logements vacants et le développement d'une offre de logements sociaux adaptée à la commune.

## Etude pré-opérationnelle :

En juin 2023, la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue a lancé une étude pré-opérationnelle dont les principaux objectifs ont été de :

- réaliser un diagnostic de territoire afin de mettre en évidence les spécificités et enjeux en matière d'habitat aux différentes échelles : du centre ancien historique aux faubourgs et noyaux villageois ;
- définir une stratégie et un cadre opérationnel d'intervention le plus adapté pour répondre aux enjeux repérés dans le diagnostic, à savoir un périmètre et des axes prioritaires ainsi que les outils les plus adaptés pour agir sur le parc ancien privé.

### Principales conclusions

Cette étude a permis d'établir les conclusions suivantes pour la commune :

- une population qui augmente : Une reprise de la croissance démographique (+5,7% entre 2013 et 2019 : de 18 955 à 20 042 habitants) ;
- une population qui vieillit : Un vieillissement significatif de la population (Les + de 60 ans représentent 32,35% de la population en 2019, soit 6 484 personnes, contre 26,45% en 2008) ;
- un revenu médian par unité de consommation (21 350 €) légèrement inférieur à celui de la Communauté de Communes ;
- un taux de pauvreté de 16%, supérieur à celui de la Communauté de Communes ;
- un parc de logements qui est actuellement majoritairement composé de résidences principales (83% du parc de logements) mais une augmentation des résidences secondaires et meublés de tourisme qui fragilise cette situation ;
- une augmentation (+26,3%) des logements référencés comme vacants entre 2013 (758 unités) et 2019 (957 unités) sur la commune mais une vacance structurelle assez faible en centre ancien (7%) ;
- un parc vieillissant : les constructions anciennes (avant 1960) sont situées dans le centre-ville et les faubourgs (Nord du centre, et le long du cours Fernand Peyre, du cours Emile Zola et de l'Avenue de la Libération) - 5 485 constructions datent d'avant 1990, dont une majorité située au nord du centre-ville ;
- un marché immobilier sous tension, marqué par une demande supérieure à l'offre (acquisition ou locatif) pour tous les secteurs de la commune et des prix moyens (achat et loyer) qui augmentent fortement. Le prix de vente / m<sup>2</sup> est supérieur à la moyenne départementale, et souvent déconnecté de la qualité du bien.

Suite à des entretiens menés auprès d'agences immobilières, les constats sont les suivants :

- une forte demande pour les biens avec un extérieur, même si la qualité du bâti est inférieure ;
- une réticence grandissante des propriétaires pour faire de la location à l'année (Raison principale avancée : risque locatif par rapport au fort taux de rentabilité du locatif saisonnier) ;
- des difficultés pour les jeunes ménages et les ménages aux ressources modestes de se loger sur L'Isle-sur-la-Sorgue ;
- un très fort intérêt pour la location saisonnière dans le centre-ville ;
- un attrait touristique qui concurrence la résidence principale : très forte hausse des meublés touristiques et hausse des résidences secondaires ;

Sur la commune :

+ de 900 logements recensés en location saisonnière ;

une très forte concentration sur le centre ancien ;

65% des logements sont de type Studio, T1 ou T2 ;

le taux d'occupation de ces saisonnières est de 67% sur l'année (30% en janvier et 90% en Août).

- un parc de logements sur la ville ne répondant plus aux différentes étapes du parcours résidentiel : Les logements de 3 pièces sur la ville de L'Isle-sur-la-Sorgue représentent 23,3% du parc. Une représentation 10 points inférieure aux besoins théoriques estimés à 33% si l'on tient compte de la structuration des ménages qui résident sur la commune.

A l'inverse, les grands logements (4 pièces et 5 pièces et plus) apparaissent surreprésentés à l'échelle de L'Isle-sur-la-Sorgue au regard de la structuration des ménages (60% contre un besoin théorique de 27%) ; une situation qui est liée au phénomène de « desserrement » des ménages observé depuis plusieurs années sur le territoire.

### Organisation de la ville

L'Isle-sur-la-Sorgue s'organise autour d'un centre-ville de taille limitée très bien marqué, grâce à son noyau historique emblématique intra-Sorgue. Il est entouré d'un tissu de faubourgs relativement peu étendu. Les extensions nombreuses et récentes de la ville se sont opérées sous la forme de quartiers présentant des typologies et/ou trames viaires bien spécifiques :

- ✓ les opérations organisées de type lotissements d'habitations individuelles,
- ✓ des secteurs d'habitat collectif, des secteurs à vocation d'activités.

A côté de ces quartiers aisément identifiables de par leur typologie bâtie, l'urbanisation s'est développée également au gré des opportunités foncières, dessinant des tissus bâtis plus teintés de mixité, mais parfois aussi de qualité urbaine moyenne. Hors de l'agglomération se trouvent 3 hameaux (Saint-Antoine, Petit-Palais et Velorgues), ainsi qu'un bâti dispersé important.

L'analyse des 3 hameaux a montré qu'il n'existait pas de problématique urbaine spécifique sur ces 3 secteurs.

Le bâti du centre ancien est représentatif de la richesse patrimoniale, historique et architecturale de la ville. Il concentre des hôtels particuliers, et des biens et immeubles remarquables dont un certain nombre sont classés. Ils sont situés en « Site Patrimoniale remarquable » (SPR) depuis 2020. Le périmètre du SPR recense et prend en compte l'intérêt patrimonial du bâti et des « espaces libres » (comme les cours, jardins, parcs, ou encore les bords de Sorgue) dans le respect des principes du développement durable. Il permet de fixer un certain nombre de règles de protection qui s'appliquent aux travaux de réhabilitation engagés par les propriétaires. Il s'étend sur l'ensemble du centre historique intra-Sorgue (secteur1) ainsi que les principales avenues et faubourgs aux abords du centre ancien (Secteur 2).

### Focus sur le centre ancien intra-Sorgue

L'étude plus précise du centre ancien a mis en lumière des caractéristiques propres à ce secteur. Ainsi la population du centre ancien présente certaines particularités :

- une surreprésentation des habitants de moins de 30 ans et de plus de 75 ans, qui représentent à eux seuls, plus de 34% de la population du centre intra-Sorgue ;
- une population aux revenus modestes, inférieur à la moyenne communale avec un revenu médian de 14 520 € par unités de consommation et un taux de pauvreté de 16% ;
- le centre ancien est le seul secteur où la part des locataires dépasse celle des propriétaires occupants. Il représente 70% du parc de logement, des résidences principales occupées par des locataires.

Contrairement aux autres quartiers de la commune, ce secteur perd des habitants depuis 2008, avec une baisse de – 4.7% des habitants. Pourtant le taux de vacance structurelle évalué à presque 7% ne permet pas de justifier cette perte d'habitants.

Le diagnostic a permis de montrer qu'une conjugaison de plusieurs phénomènes apporte des éléments d'explication :

- un nombre non négligeable d'immeubles présentant une dégradation moyenne à importante du bâti (7.6% des parcelles), dont 13 immeubles classés comme très dégradés sans projet de réhabilitation connu par la collectivité ;
- l'ancienneté du parc de logements est à mettre en corrélation avec sa qualité énergétique médiocre. Plus de 26% des DPE recensés par l'ADEME sur ce secteur sont classés en E, F ou G ;
- les meublés de tourisme sont en forte croissance.

### Les copropriétés

Le diagnostic territorial portait également sur les copropriétés et a relevé que 86% d'entre-elles se situent dans le centre ancien et les faubourgs adjacents (périmètre d'ORT). Les principales caractéristiques des copropriétés font apparaître les éléments suivants :

- 22% des copropriétés sont classées en D, E, F ou G (soit 47 copropriétés) ;
- 8% sont en lettre E, F ou G (19 copropriétés) ;
- elles sont 115 à avoir moins de 6 lots et sont majoritairement situées sur le périmètre couvert par le SPR à 82 % (95 copropriétés) ;
- elles sont très peu à connaître de la vacance structurelle de plus de 2 ans.

### **L'engagement de la commune dans une OPAH-RU à volet copropriété ciblée sur le centre ancien et ses faubourgs :**

Compte-tenu des éléments de diagnostic établis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue, maître d'ouvrage, a fait le choix de mener une OPAH-RU à volet copropriété dans un périmètre géographique correspondant au parc privé inclut dans le périmètre de l'ORT et du SPR.

Ce périmètre comprend un secteur renforcé : le centre ancien historique intra-Sorgue.

Ce périmètre de l'OPAH-RU représente 36% du parc de logements de la commune, soit 4 150 logements. La présente convention définit les modalités retenues par les différents partenaires pour la mise en œuvre de cette opération, action phare du volet « habitat » du programme PVD de L'Isle-sur-la-Sorgue.

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

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

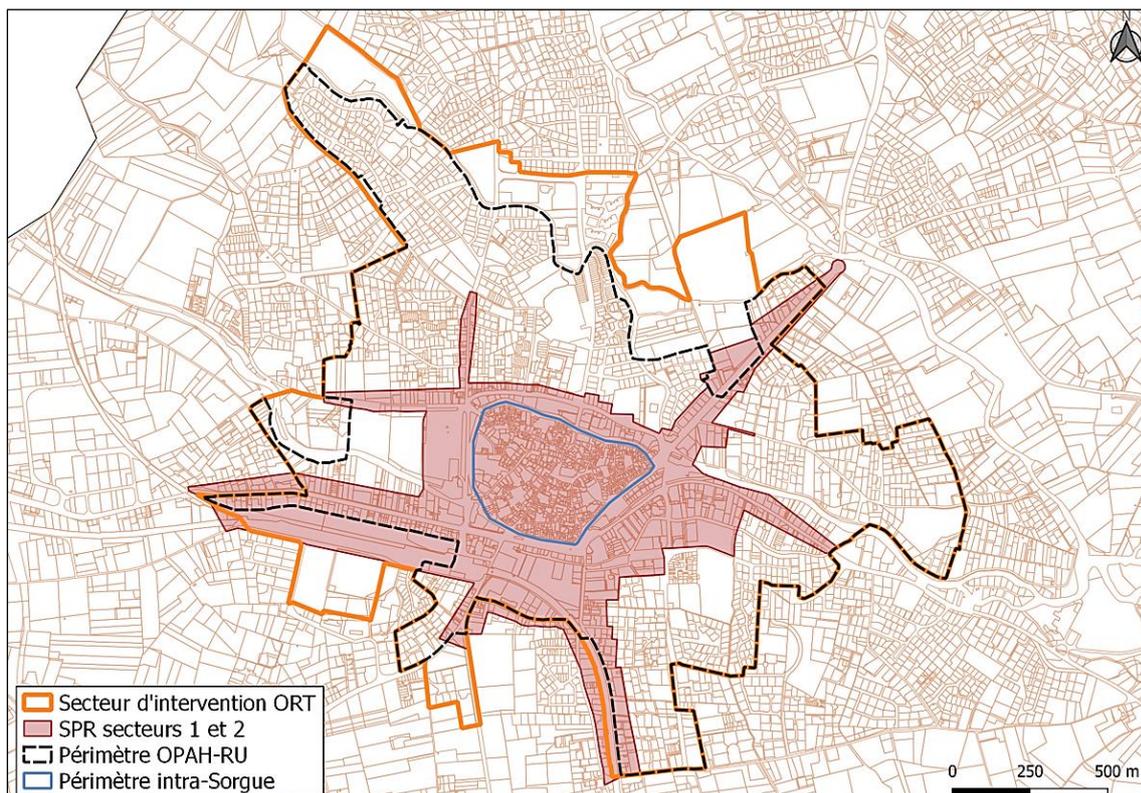
#### 1.1. Dénomination de l'opération

La commune de L'Isle-sur-la-Sorgue ainsi que les partenaires institutionnels et financiers que sont l'Etat, l'ANAH, la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur et le Département de Vaucluse décident de réaliser l'opération nommée « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à volet copropriété du centre ancien et des faubourgs de l'Isle-sur-la-Sorgue ».

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

L'OPAH-RU concerne le périmètre du centre ancien et de ses faubourgs.

Le centre ancien historique intra-Sorgue constitue un secteur prioritaire, afin de soutenir les actions de protection et de valorisation du patrimoine menées par la commune au sein de ce quartier situé au cœur du périmètre du SPR.



Les cartographies des périmètres opérationnels retenus sont également présentées en annexe 1 de la convention.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

Les enjeux prioritaires repérés lors de l'étude pré-opérationnelle sont les suivants :

- Favoriser l'équilibre entre les propriétaires occupants (ou les locataires en résidence principale) et les locations saisonnières ;
- Inciter à la réhabilitation du parc privé dégradé repéré en centre ancien historique ;
- Inciter à la réhabilitation énergétique des logements y compris des copropriétés ;
- Favoriser le maintien à domicile des populations vieillissantes.

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

- **Poursuivre la politique de lutte contre le logement indigne engagée par la commune et plus précisément :**
  - inciter à la réhabilitation des immeubles repérés comme prioritaires en centre ancien par la réalisation de diagnostics immeubles approfondis ;
  - poursuivre le travail de repérage des îlots et des immeubles dégradés pouvant faire l'objet d'une restructuration ou d'un projet spécifique d'aménagement ;
  - soutenir l'action de la cellule de lutte contre l'habitat indigne avec l'ambition d'intégrer le permis de louer sur tout le périmètre d'OPAH-RU.
- **Développer une offre locative à vocation sociale dans le parc privé** pour développer une offre complémentaire aux enjeux de production de logements sociaux, notamment en favorisant la réhabilitation des immeubles très dégradés permettant de produire des logements dédiés à la location de longue durée en tant que résidences principales.
- **Soutenir les politiques communales mises en place notamment autour des projets urbains structurants et de la valorisation du patrimoine dans le cadre du SPR**, pour favoriser les réhabilitations de qualité.
- **Accompagner les copropriétés dans des projets de rénovations énergétiques des parties communes et plus précisément :**
  - former / informer les copropriétés sur la nécessité d'entretenir leur patrimoine commun ;
  - accompagner la rénovation énergétique des copropriétés repérées.

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

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1 Volet urbain

Le volet urbain de l'OPAH-RU sera porté par la commune essentiellement sur le périmètre renforcé du centre historique intra-Sorgue. A cet effet, des actions favorisant la revitalisation urbaine du centre ancien seront engagées dans le cadre de l'ORT « Petites Villes de Demain » autour de projets identifiés. Ces actions auront également un effet d'accompagnement de l'OPAH-RU :

- **Intervention sur les espaces et équipements publics.** Le centre ancien historique est structuré autour de places et placettes ainsi que d'axes commerçants bien identifiés. Ces espaces publics restent un support à la vie sociale, créent des repères structurants autour des axes d'accès et de déambulation. La commune s'est engagée dans la requalification de la Place Rose Goudard, située au cœur du centre historique. Ce projet prévoit une requalification de l'espace public et de la voirie ainsi que la création d'un « bosquet urbain » avec une mise en valeur du canal de l'Arquet.
- **Mise en valeur du patrimoine architectural et historique.** Les actions de requalification du centre ancien comporteront un volet de mise en valeur du patrimoine. Dans ce cadre et afin de renforcer la centralité du centre-ville, la commune s'est engagée depuis plusieurs années dans une opération emblématique de réhabilitation de l'îlot de la Tour d'argent, avec l'implantation d'un espace culturel et d'un cinéma intégré au projet d'ensemble de mise en valeur du patrimoine. D'autres projets de réhabilitation d'immeubles communaux sont prévus sur la place de la Juiverie au sud-ouest du centre historique.
- **Actions de soutien au dynamisme des services et commerces de proximité.**  
Le centre-ancien de L'Isle-sur-la-Sorgue dispose d'une offre commerciale importante. Cependant, si l'offre est actuellement globalement équilibrée, une vigilance est à maintenir pour conserver la diversité de commerces de proximité et éviter une saisonnalité trop importante liée au tourisme.  
Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », la commune a lancé une étude qui a également montré que l'offre commerciale de proximité reste dépendante du nombre d'habitants et de leurs caractéristiques sociodémographiques. Les actions de ce programme ainsi que de l'OPAH-RU ont pour objet de maintenir un équilibre en centre-ville afin de faire revenir des habitants tout en incitant au développement une offre commerciale adaptée.  
Le projet de réhabilitation de l'hôpital local situé également en cœur de ville, qui est engagé depuis plusieurs années, consolide la diversification et le maintien d'une offre de services de proximité essentiels.

Sur le volet urbain et patrimonial, la cohérence d'ensemble est assurée par la Direction Générale Adjointe Développement du Territoire de la commune (qui regroupe la Direction du Patrimoine, la Direction de l'Urbanisme et la Direction Petite Ville de Demain), ainsi que par le soutien de l'architecte conseil du CAUE et de l'UDAP qui assistent les promoteurs publics et privés en charge de la conception de leurs projets.

### 3.2 Volet foncier

Le volet foncier, porté par la commune dans le cadre de son projet urbain, sera orienté dans une démarche de maîtrise du foncier afin d'avoir une vision d'ensemble des opérations de réhabilitation ou de réaménagement de l'espace public, notamment des biens comportant une qualité architecturale et patrimoniale notable.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, le quartier situé à l'est du centre-ville, délimité par la Rue de l'Ecrevisse, la Rue Voltaire, le Quai Saint Jean et le Quai Frédéric Mistral est apparu comme un secteur à enjeux. Il concentre plusieurs immeubles présentant une dégradation lourde et des dégradations moyennes, sans projets en cours, ainsi qu'un espace public central peu qualitatif. Cette partie du centre-ville devra être intégrée dans une action prioritaire de l'OPAH-RU, afin de mobiliser la réhabilitation des immeubles repérés (cf. Annexe 3).

La mise en place et l'aboutissement de projets structurants déjà engagés ou prévus, ainsi que l'amélioration des conditions résidentielles liées aux aides de l'OPAH-RU, a pour objectif de diversifier l'offre de logements et d'inciter le retour d'habitants en résidence principale.

Dans cet objectif et dans le cadre du volet foncier, il sera demandé à l'opérateur de l'OPAH-RU de mener un travail de repérage de terrain des immeubles dégradés et/ou vacants sur le secteur nord-est du centre-ville, repéré comme particulièrement dégradé, afin :

- d'inciter nominativement les propriétaires de ces biens à s'engager dans une démarche de réhabilitation ;
- de porter à connaissance de la commune les projets des propriétaires et/ou les raisons évoquées par le ou les propriétaires responsables de la situation actuelle ;
- d'accompagner la commune dans une réflexion sur le devenir de ces biens afin d'envisager, à plus long terme, une stratégie d'intervention spécifique de type ORI (Opérations de Restauration Immobilière) ou THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre ou dangereux et des Opération de Restauration Immobilière).

### 3.3 Volet immobilier

L'OPAH-RU a pour vocation de créer une dynamique de réhabilitation et de produire un renouvellement durable du parc de logements anciens privés en centre-ville.

Elle visera, notamment, à sensibiliser les propriétaires bailleurs aux besoins en logements des familles, des personnes seules ou des ménages monoparentaux à faibles revenus. La réhabilitation devra favoriser les projets de remise sur le marché locatif des logements vacants, et développer une mixité de typologies. Les préconisations concerneront la qualité du logement et notamment les travaux de lutte contre la précarité énergétique des parties privatives et communes afin de réduire les charges des occupants.

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

De par une action de communication renforcée, l'opérateur informera les acteurs de l'immobilier, les entreprises et artisans locaux des actions spécifiques mises en œuvre pour inciter l'arrivée de nouveaux propriétaires occupants au cœur du centre ancien. En effet, pour renforcer la production de logements conventionnés au sein du centre-ville, des aides spécifiques seront mises en œuvre auprès des propriétaires accédants occupants, uniquement sur le secteur renforcé du centre ancien intra-Sorgue.

L'information concernant les aides de l'OPAH-RU sera particulièrement renforcée auprès :

- des nouveaux acquéreurs afin qu'ils puissent entamer des réhabilitations durables ;
- des propriétaires bailleurs pour les inciter à réhabiliter l'ensemble de leur immeuble pour mettre en valeur le patrimoine ancien et rendre plus économe en énergie leurs logements ;
- des acteurs de l'immobilier et des artisans locaux afin qu'ils puissent être un relais d'information.

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

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de biens immobiliers pouvant faire l'objet d'une obligation de travaux au titre des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Par arrêté préfectoral du 13 février 2015, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été créé. Le PDLHI est chargé d'organiser et de coordonner l'action de l'ensemble des acteurs publics qui œuvrent dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne. La commune s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique volontariste de lutte contre l'Habitat Indigne avec l'animation d'une cellule LHI et la mise en place du Permis de louer depuis 2020 sur le secteur du centre ancien intra-Sorgue.

Avec la mise en place de l'OPAH-RU, cette politique sera renforcée et accompagnée par l'opérateur chargé du suivi-animation. Dans le cadre des pouvoirs de police du Maire (application du RSD), la commune réunira la « commission de lutte contre l'habitat indigne » au moins 2 fois par an. Celle-ci permettra de travailler étroitement avec l'ensemble des acteurs traitant cette problématique et notamment avec les acteurs du PDLHI et de la CAF 84.

L'opérateur de l'OPAH-RU aura la charge de réaliser les diagnostics techniques des logements transmis par le guichet unique du PDLHI ou lors d'un signalement écrit effectué par un locataire auprès de la mairie ou signalés par la cellule LHI et ses partenaires.

Il s'agit de :

- cibler en priorité les propriétaires des immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle comme étant dégradés, très dégradés et/ou vacants et les informer des aides de l'OPAH-RU ;
- visiter et diagnostiquer les logements signalés en lien avec le personnel habilité de la commune dans le cadre de la commission de lutte contre l'habitat indigne ;
- établir et transmettre un rapport technique conformément aux attentes de l'ANAH et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique) comprenant une estimation du coût des travaux, en croisant notamment les approches techniques, thermiques, sociales, juridiques et financières ;
- recommander la réalisation de diagnostics complémentaires si nécessaire (étude structure des bâtiments, etc...) ;
- informer les propriétaires, gérants et syndicats des conséquences pour la sécurité et la santé et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- accompagner la réalisation et le financement des travaux à commencer par la négociation amiable avec les propriétaires et la réalisation des études financières, puis assurer le montage des dossiers de demande de subventions et la recherche de financements complémentaires ;
- réaliser le contrôle des travaux : pour les biens frappés d'un arrêté d'insalubrité, un contrôle après travaux pourra être réalisé par l'opérateur de l'OPAH-RU en amont de la visite de l'ARS dans le cadre de la levée de l'insalubrité ;
- assister, si besoin, la commune dans la mise en œuvre des travaux d'office et dans les mises en recouvrement ;
- rendre compte des actions menées lors des rencontres de la cellule de lutte contre l'habitat indigne.

La commune, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, animera les rencontres régulières de la cellule de lutte contre l'habitat indigne, afin d'apporter des réponses aux situations rencontrées. Il s'agira :

- d'analyser et d'informer les partenaires sur la base des rapports techniques réalisés par l'opérateur d'OPAH-RU ;
- de faire remonter auprès du guichet unique du PDLHI l'ensemble des signalements d'habitat indigne dans le périmètre de l'OPAH-RU pour enregistrement via la plateforme Histologe (<https://histologe.beta.gouv.fr> ; service public permettant de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du "mal logement") ;
- d'effectuer les démarches adéquates suite à la visite technique et à la qualification de la dégradation du logement : mise en demeure du propriétaire, médiation, information de l'ARS en cas de suspicion d'insalubrité, signalement à la CAF... ;
- d'assurer un retour sur le suivi des signalements auprès des partenaires et du guichet unique du PDLHI.

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

- un volet incitatif : les subventions de l'OPAH-RU seront un levier pour encourager les propriétaires à améliorer leur bien et développer une offre nouvelle de logements. Le dispositif de défiscalisation Denormandie pourra également constituer un levier pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover leur logement ;
- un volet coercitif : les pouvoirs de police du Maire et du Préfet seront à mobiliser par l'opérateur dans le cadre de la cellule de lutte contre l'habitat indigne de la ville dès lors que le propriétaire s'avère de mauvaise foi. Les travaux d'office seront envisagés en dernier recours si les autres actions coercitives ne sont pas suffisantes.

### 3.5 Volet copropriétés en difficulté

L'étude pré-opérationnelle a dénombré 266 copropriétés sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue dont 86 % d'entre-elles se situent dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Il est à noter que les données propres aux copropriétés proviennent exclusivement du registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC). Si depuis 2018, toutes les copropriétés doivent être immatriculées au RNIC, elles sont encore nombreuses à ne pas avoir effectué cette démarche. Bien que le nombre de copropriétés ne soit pas connu explicitement, il est communément admis qu'il existe environ 750 000 copropriétés en France, dont près de 50% d'entre-elles se sont enregistrées au RNIC. Même si les données du RNIC restent partielles, elles constituent tout de même une information de base des copropriétés en présence.

L'analyse des données du RNIC disponibles sur la commune, ainsi que d'autres indicateurs, a permis d'apporter un éclairage sur le volet copropriété de la commune.

Les données relevées lors de l'étude pré-opérationnelle sont les suivantes :

- 266 copropriétés sont enregistrées sur la commune au RNIC ;
- 84% d'entre-elles se situent sur le périmètre de l'OPAH-RU, soit 224 copropriétés ;
- 123 à se situent en centre-ville intra-Sorgue, soit 54% des copropriétés du périmètre de l'OPAH-RU ;
- 115 copropriétés présentent sur le périmètre de l'OPAH-RU compte moins de 6 lots ; soit 49% ;
- sur l'ensemble des copropriétés enregistrées au RNIC, 82% d'entre-elles sont situées dans le périmètre du SPR, et donc soumises à une réglementation spécifique en matière de rénovation du bâti.

### Carte de situation des copropriétés



- ▭ Secteur d'intervention ORT
- ▭ SPR secteurs 1 et 2
- Projet de périmètre OPAH-RU
- ▭ Copropriétés déclarées au RNC

Lors de l'étude pré-opérationnelle, une analyse des données sur la précarité énergétique des copropriétés a montré que 8% d'entre-elles, situées dans le périmètre de l'OPAH-RU, affichent une lettre E, F ou G. Parmi ces dernières, les relevés de terrain ont permis d'identifier 14 copropriétés prioritaires pour des travaux de rénovation énergétique. Elles cumulent en effet une mauvaise classification énergétique et un bâti extérieur dégradé. La rénovation énergétique des parties communes de ces 14 copropriétés pourra s'avérer complexe, compte-tenu notamment de leur localisation dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Un travail partenarial renforcé avec la Direction du Patrimoine de la ville devra être mené pour ces projets.

Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a mis en lumière d'autres données qui permettent d'apporter des informations complémentaires propres au centre-ville intra-Sorgue qui concentre :

- une part majoritaire de locataires (70% des habitants du centre-ville) ;
- un nombre important de locations saisonnières difficilement quantifiable mais qui a été évalué en 2023 à 8% du parc de logements ;
- des logements de petite taille avec 45.5% de logements qui sont des T1 et T2.

Ces données que l'on retrouve souvent sur les centres anciens historiques et touristiques sont notamment issues de divisions de logements, de ventes à la découpe d'immeubles, d'aménagements de certaines parties d'immeubles annexes comme les RDC, les combles ou les garages afin de répondre à une demande très forte de logements de petite taille.

Ces aménagements ont parfois été réalisés au mépris de toute règle d'habitabilité ou de sécurité. La conjugaison de ces phénomènes aboutit à la création de « petites copropriétés de fait » qui n'ont pas de gouvernance au sens réglementaire du terme : pas de syndic, pas d'organisation propre d'assemblée générale, une gestion des parties communes et des travaux non réglementaires. De nombreuses études sur les petites copropriétés comme l'étude PUCA de 2021 ont explicité ce phénomène.

Ces petites copropriétés sont donc difficilement repérables. Sur le périmètre intra-Sorgue, le nombre de copropriétés déclarées au registre des copropriétés n'est certainement pas représentatif du nombre réel de petites copropriétés.

Si les copropriétés présentes et déclarées sur la commune ne sont pas connues pour être en difficulté, le manque de données exploitables sur celles-ci reste une problématique. Cette méconnaissance n'est pas gage de l'inexistence de copropriétés qui pourraient être en difficulté.

Etant donné que la prévention des copropriétés en difficulté et la nécessaire politique de rénovation énergétique constituent des exigences importantes de la politique publique de l'Anah, la commune souhaite que l'OPAH-RU puisse permettre de réaliser et de récolter davantage de données sur le parc des copropriétés.

Face à ce constat, la commune a souhaité lors de cette première OPAH-RU pouvoir agir sur un volet copropriété dont les enjeux sont les suivants :

- repérer et connaître les copropriétés présentes sur son territoire (connaître davantage leurs caractéristiques, leurs difficultés et leurs besoins) ;
- accompagner et informer les copropriétés vers des travaux d'amélioration du bâti.

Le volet copropriété de l'OPAH-RU aura plus particulièrement pour objectifs :

- de recueillir davantage d'informations sur ce parc de logement afin d'identifier d'éventuelles copropriétés en difficultés ;
- d'informer et d'orienter les copropriétés afin qu'elles puissent s'organiser et répondre à leurs obligations réglementaires (amélioration de la gouvernance, programmation de travaux d'entretien, enregistrement au RNCI...) ;
- d'accompagner la rénovation des copropriétés, notamment les 14 copropriétés repérées dans l'étude pré-opérationnelle.

Ainsi pour mener à bien sa mission, l'opérateur d'OPAH-RU devra engager des actions pour :

- informer les acteurs du monde de l'immobilier, les notaires, et les syndicats de copropriétés du périmètre d'OPAH-RU grâce à l'organisation de réunions ou l'envoi de courriers afin de les mobiliser ;
- repérer les copropriétés non organisées ou potentiellement en difficulté par des démarches de terrain, afin d'alimenter une base de données d'informations sur des critères définis en amont, et permettant de classer les copropriétés selon leurs difficultés et leurs besoins ;
- informer de façon individualisée les syndicats des copropriétés repérés et les copropriétés non organisées repérées afin de les inciter à respecter les obligations réglementaires et initier l'entretien du bâtiment, (démarches techniques, administratives et financières en vue d'adopter les bonnes règles de gestion et pouvoir programmer et/ou réaliser les travaux) ;

- informer de façon individualisée les syndicats des copropriétés ou les conseils syndicaux des 14 copropriétés repérées comme prioritaires afin de les informer et de les accompagner dans une démarche de travaux.

Pour les copropriétés qui s'engageraient dans des projets de travaux, il s'agira de :

- les accompagner à la réalisation des démarches nécessaires à engager en vue d'une demande d'aide financière ;
- leur proposer des scénarios de rénovation énergétique compatibles avec les exigences des financeurs, les contraintes liées au SPR, et adaptés aux ressources des copropriétaires.

### **3.5.1 L'information et la formation des syndicats de copropriétés sur la gouvernance d'une copropriété et la nécessité d'entretenir le patrimoine commun.**

En effet, sur le centre-ville de l'Isle-sur-la-Sorgue, le diagnostic de territoire n'a pas fait ressortir une prédominance de petites copropriétés rencontrant des problématiques majeures d'habitat dégradé. Cependant, comme elles sont très souvent non organisées, elles n'apparaissent pas dans les données statistiques existantes et les recensements légaux (registre des copropriétés, INSEE...). Ainsi, il faut s'attendre à rencontrer des propriétaires qui souhaitent effectuer des travaux sans que les copropriétés soient structurées.

Ces petites copropriétés laissent présager des besoins d'accompagnement à la structuration, au redressement de la gestion financière et à la mise en place de travaux sur les parties communes.

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

- repérer les copropriétés non déclarées au registre et organiser des réunions d'information thématiques (la gouvernance d'une copropriété, le rôle du conseil syndical, les aides à la réhabilitation et à la protection du patrimoine...). Pour cela un travail d'information sera réalisé auprès des acteurs de l'immobilier et les notaires concernant les aides de l'OPAH-RU ;
- aider les copropriétés non organisées à engager des démarches administratives, réglementaires et juridiques, pour créer officiellement la copropriété et organiser sa gestion dans le cadre d'un accompagnement de type « syndic bénévole » ;
- accompagner les copropriétés ainsi organisées dans leur projet de réhabilitation : réalisation des diagnostics techniques et information sur les préconisations de travaux, accompagnement des copropriétaires jusqu'au vote des travaux, dépôt administratif et financier de la demande d'aide auprès des financeurs jusqu'à la mise en paiement des aides sous réserve de visites de chantiers aux différentes étapes d'avancement des travaux.

### **3.5.2 L'accompagnement des copropriétés vers la rénovation énergétique des immeubles.**

L'étude pré-opérationnelle a mis en lumière un nombre important de copropriétés sur le périmètre qui présentent une qualité énergétique médiocre. En effet, 224 copropriétés ont été dénombrées sur le périmètre de l'OPAH-RU, dont 14 peuvent être classées en « précarité énergétique ».

La rénovation énergétique des parties communes de ces 14 copropriétés pourra s'avérer complexe, compte-tenu notamment de leur localisation dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Un travail partenarial renforcé avec la Direction Patrimoine de la ville devra être mené pour ces projets.

Ainsi l'opérateur d'OPAH-RU aura pour mission de :

- informer les acteurs du monde de l'immobilier, les notaires, et les syndicats de copropriétés du périmètre d'OPAH-RU par l'organisation de réunions ou par courrier afin de les mobiliser ;
- informer de façon individualisée les syndics des copropriétés ou les conseils syndicaux des 14 copropriétés repérées comme prioritaires afin de les informer et les accompagner dans une démarche de travaux d'économie d'énergie ;
- accompagner les copropriétaires rencontrés et les conseils syndicaux à l'accomplissement des démarches nécessaires à engager en vue d'une demande d'aide ;
- proposer des scénarios de rénovation énergétique compatibles avec les exigences des financeurs, les contraintes liées au SPR, et adaptées aux ressources des copropriétaires ;
- accompagner le conseil syndical dans les démarches techniques, administratives et financières en vue de réaliser les travaux.

### 3.6 Volet énergie et précarité énergétique

L'étude pré-opérationnelle a montré que les bâtiments sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU connaissent des problématiques de précarité énergétique. La nouvelle réglementation indique qu'à compter de 2023, il ne sera plus possible de louer des logements dont la consommation énergétique excède 450kWh par m<sup>2</sup> et par an, soit affichant une lettre de consommation énergétique en G. En 2028, cette interdiction concernera également les logements classés en F.

Ainsi, dans un souci de protection de l'environnement, d'amélioration de la qualité énergétique de l'ensemble du parc de logements privés et pour lutter contre la précarité énergétique des occupants, l'OPAH-RU met en œuvre dans le volet « énergie et précarité énergétique », une action fondée sur l'information, l'incitation à réaliser des travaux d'économie d'énergie, ainsi qu'un ensemble d'aides complémentaires à celles de l'ANAH pour la réhabilitation énergétique des logements.

Le volet énergie et précarité énergétique de l'OPAH-RU sera mis en œuvre au travers du déploiement des dispositifs complémentaires de l'ANAH : Ma Prime Rénov' Parcours accompagné, Ma Prime Rénov' Copro et Ma Prime Rénov' « par gestes ».

Il devra être articulé avec les actions du Service Local d'Information et de Maîtrise de l'Energie porté par le Conseil Départemental afin d'entraîner une massification du repérage et du traitement des situations de précarité énergétique.

Par ailleurs, compte tenu de la mise en place d'une politique ambitieuse de protection du patrimoine dans le cadre du SPR, l'opérateur devra porter une attention particulière à la rénovation énergétique des immeubles.

Ainsi, l'opérateur de l'OPAH-RU sera plus spécifiquement en charge de projets éligibles aux aides Ma Prime Rénov' Parcours pour accompagner :

- les travaux des propriétaires occupants et bailleurs permettant une amélioration d'au moins 2 lettres énergétiques après travaux, attestée par un audit énergétique réglementaire ;

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

Il réorientera les projets non éligibles vers l'Espace conseil France Rénov.

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

- veiller à la réalisation d'un programme global et optimal de travaux, en termes d'économie d'énergie et de charges ;
- réaliser des audits énergétiques réglementaires présentant 3 scénarios dont 1 au moins permettant d'atteindre un niveau de BBC Rénovation ;
- garantir une réhabilitation pérenne en luttant contre la précarité énergétique grâce à des dispositifs financiers ;
- inciter à la réhabilitation « durable » en privilégiant des solutions techniques adaptées, dont l'usage d'éco-matériaux, des moyens de chauffage optimisés, dans le respect des réglementations en vigueur dans le cadre de la protection du patrimoine ;
- s'assurer de la valorisation des certificats d'économie d'énergies générés par les travaux dans le respect des accords conclus entre les différents partenaires ;
- sensibiliser les habitants au bon usage des équipements économes actuels et de leur logement.

Les conditions relatives aux aides « énergie et précarité énergétique » et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation en vigueur et du cadre d'intervention des financeurs.

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

Les copropriétés feront l'objet d'actions de sensibilisation spécifiques afin d'inciter davantage les copropriétaires à s'engager dans un projet de travaux, détaillé dans le volet copropriété.

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

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

L'étude pré-opérationnelle a montré que la population âgée de plus de 60 ans représente 1/3 de la population de l'Isle-sur-la-Sorgue. La thématique du maintien à domicile des ménages en perte d'autonomie reste un enjeu majeur dans le cadre de l'OPAH-RU.

L'OPAH-RU a pour objectif d'aider les propriétaires comme les locataires de plus de 60 ans et/ou à mobilité réduite, à adapter leur logement pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agira de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

L'objectif pourra être également d'offrir une solution de logement à des personnes âgées ou en situation de handicap, souhaitant se rapprocher du centre-ville en quittant une maison individuelle plus éloignée des commerces et services.

Il s'agit d'accompagner à la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement pour permettre un maintien à domicile le plus longtemps possible et dans les meilleures conditions de sécurité.

L'opérateur aura pour rôle d'accompagner à la conception du projet et au dépôt administratif des dossiers de demandes de subventions jusqu'à la réception des subventions. De ce fait, il devra mobiliser l'ensemble des aides allouées par l'OPAH-RU ainsi que celles du droit commun, notamment les caisses de retraite (MSA, CNRACL), la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées ou le Conseil Départemental du Vaucluse.

L'opérateur intégrera dans son accompagnement l'ensemble des critères techniques et administratifs nécessaires au financement des travaux et à l'obtention des aides. Il réalisera des plans de financement prévisionnels adaptés aux ressources des ménages, et sera en mesure de faire appel aux dispositifs de préfinancement mobilisables. Il intégrera l'ensemble des modifications des règlements en vigueur et à venir de tous les financeurs.

### **3. 8 Volet social**

Le volet social de l'OPAH-RU a pour objectif de garantir aux propriétaires occupants et aux locataires leur maintien au sein des logements.

Le rôle de l'opérateur doit permettre de lever les freins à la réalisation des travaux pour les ménages les plus modestes. Ainsi, l'opérateur devra :

- inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements en Loc'Avantages 2 et 3 pour apporter une réponse complémentaire aux enjeux de la loi SRU, et offrir des logements réhabilités aux populations modestes ;
- proposer un plan de financement adapté à la capacité financière des propriétaires occupants modestes et très modestes pour la réalisation de leurs travaux, en mobilisant l'ensemble des aides de l'OPAH-RU et celles de droits communs (caisses de retraites, FSL, mutuelles, CAF, MSA, organismes sociaux, MDPH...) ;
- proposer et accompagner les ménages pour les demandes de préfinancement des subventions de la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) du Vaucluse ;
- orienter les propriétaires occupants modestes vers les organismes en charge de l'accompagnement social (CCAS, EDES, CAF...) en cas de difficultés sociales particulières ;
- réaliser un suivi des occupants (propriétaires ou locataires) dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

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

Les locataires seront orientés vers les partenaires pouvant les accompagner dans leurs démarches (ADIL 84, service du département, CCAS...).

L'étude pré-opérationnelle n'a pas relevé de situations sociales nécessitant un accompagnement spécifique par l'opérateur de l'OPAH-RU.

Cependant si durant la durée de la mission, des situations spécifiques doivent être traitées dans le cadre de l'OPAH RU, un avenant à la convention pourra être étudié et prévoir le financement d'accompagnements en « Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale » (MOUS).

### 3.9 Volet patrimonial et environnemental

La commune de L'Isle-sur-la-Sorgue est riche d'un patrimoine remarquable dont l'enjeu majeur reste sa conservation, sa protection et sa mise en valeur. Ainsi, depuis 2012 la commune a mis en place une Direction du Patrimoine qui a pour objectif de redonner vie au patrimoine historique et architectural de la ville grâce à diverses actions d'études archéologiques, de maîtrise d'ouvrage et d'assistance à maîtrise d'œuvre sur tous les projets de restauration ou de réhabilitation des bâtiments publics anciens et protégés au titre des Monuments Historiques.

La Direction Patrimoine accompagne également, en partenariat avec le CAUE 84, l'UDAP 84 et la Direction de l'Urbanisme, les porteurs de projets de réhabilitation sur le centre-ville. Elle a également mis en place une opération façades qui permet d'apporter des subventions à la réhabilitation de qualité des façades.

C'est pourquoi un des objectifs majeurs de l'OPAH-RU consiste à intégrer les règles de mise en valeur et de protection du patrimoine dans tous les projets de réhabilitation des immeubles à venir. Il s'agira pour l'opérateur en charge du suivi-animation de veiller au respect des règles du SPR, d'associer la direction du Patrimoine pour favoriser les réhabilitations de qualité et ce dès la conception du projet de réhabilitation.

Au travers des aides de l'OPAH-RU, la commune réaffirme le caractère prioritaire des réhabilitations des immeubles et met en place une prime spécifique sur le périmètre du centre-ville intra-Sorgue, afin d'accompagner le surcoût des travaux de mise en valeur du patrimoine.

En lien avec la Direction du Patrimoine, la Direction Urbanisme de la ville et le CAUE, l'opérateur veillera à :

- préconiser et conseiller les propriétaires quant aux travaux nécessaires à la conservation et la restauration des éléments remarquables ;
- accompagner les porteurs de projet, propriétaires occupants ou bailleurs, dans les démarches administratives pour déposer une déclaration préalable (DP) ou un permis de construire (PC) ;
- faire respecter le cahier des prescriptions patrimoniales et architecturales du SPR ;
- sensibiliser les artisans et les maîtres d'ouvrages locaux aux réhabilitations respectueuses des qualités intrinsèques du patrimoine ;
- faire réaliser les travaux et mobiliser les aides spécifiques liées à la mise en valeur du patrimoine ancien.

L'objectif patrimonial reste un volet essentiel de l'OPAH-RU qui doit être la ligne conductrice de tous les projets de réhabilitation engagés sur le périmètre renforcé du centre-ville Intra-Sorgue. C'est pourquoi, l'opérateur veillera à la mise en valeur du patrimoine dans tous les projets de réhabilitation des différentes thématiques de l'OPAH-RU.

### 3.10 Volet économique et développement territorial

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la commune a décidé de mettre en place un secteur renforcé sur le centre-ville intra-Sorgue afin d'accompagner les grands projets structurants de développement urbain prévu dans le cadre de l'ORT.

Afin de maintenir un équilibre entre activité commerciale saisonnière et hébergement touristique, la commune s'est engagée à soutenir la réhabilitation du parc privé de ce secteur par des primes cumulables dont les objectifs sont de :

- favoriser le retour des propriétaires occupants en centre ancien ;
- lutter contre la vacance des logements, notamment les logements situés au-dessus des commerces ;
- soutenir les réhabilitations de qualité qui mettent en valeur le patrimoine du centre-ancien.

Les actions menées par l'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU consisteront notamment à :

- inciter à la réhabilitation complète des immeubles, dans le respect des règles de protections du patrimoine ;
- informer les acquéreurs de biens au centre-ville à réaliser des opérations de logements conventionnés en mobilisant les aides de l'OPAH-RU ;
- inciter les propriétaires qui ont des logements vacants au-dessus de commerces, à réhabiliter et mettre leur bien en location, (conseil pour la réalisation d'accès indépendants pour les logements situés au-dessus de commerces ou locaux d'activités).

Ce dispositif renforcé mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU vise notamment à maintenir les équilibres économiques en centre-ville et contribue au développement du territoire :

- équilibre entre résidences principales et locations saisonnières ;
- diversité de l'offre commerciale ;
- mixité dans l'habitat entre logements sociaux, parc privé conventionné et propriétaires occupants.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU à volet copropriété du centre ancien et des faubourgs de L'Isle-sur-la-Sorgue sont évalués à 76 logements minimum, répartis comme suit :

- 40 logements appartenant à des propriétaires occupants ;
- 36 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont :
  - 3 logements conventionnés en Loc'Avantages 1
  - 22 logements conventionnés en Loc'Avantages 2
  - 11 logements locatifs non conventionnés.
- 8 syndicats de copropriétaires.

**Objectifs prévisionnels détaillés par année (à titre indicatif) :**

<b>PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b>	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Nombre logements propriétaires occupants :</b>						
<i>MA PRIME LOGEMENT DECENT Thématique Grande dégradation</i>	0	1	3	3	2	9
<i>MA PRIME RENOV' Parcours Accompagné Thématique "Lutte contre la précarité énergétique"</i>	2	3	3	4	3	15
<i>MA PRIME ADAPT' Thématique Autonomie</i>	2	3	3	4	4	16
<b>Total logements propriétaires occupants</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>40</b>

<b>PROPRIETAIRES BAILLEURS</b>	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Nombre logements propriétaires bailleurs :</b>						
<i>Dont MA PRIME LOGEMENT DECENT Thématique Grande dégradation</i>	1	2	4	4	2	13
<i>Dont MA PRIME LOGEMENT DECENT Thématique "Moyenne Dégradation"</i>	0	0	1	1	0	2
<i>Dont MA PRIME RENOV' « Parcours accompagné » et « Habiter Mieux » Thématique "Lutte contre la précarité énergétique"</i>	3	4	4	4	6	21
<b>Détail des conventionnements :</b>						
<i>Dont Loc'Avantages 1</i>	0	1	1	1	0	3
<i>Dont Loc'Avantages 2</i>	2	3	6	5	6	22
<i>Dont non conventionnés</i>	2	2	2	3	2	11
<b>Total logements propriétaires bailleurs</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>36</b>

<b>Syndicats de copropriétaires</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>8</b>
-------------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

<b>TOTAL GENERAL Propriétaires occupants et bailleurs</b>	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>76</b>

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

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

#### 5.1 Financements de l'ANAH

##### 5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention, applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est-à-dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'Agence, des délibérations de son conseil d'administration, des instructions de la directrice générale, des dispositions inscrites dans le programme d'action de la délégation locale de l'ANAH du Vaucluse, secteur non délégué, qui reprend chaque année les orientations nationales de l'ANAH.

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

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH. L'annexe 2 de la présente convention récapitule, à titre indicatif seulement, les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire. Cette annexe sera mise à jour à chaque évolution. Dans cette annexe, le terme « taux » pour les aides sera toujours assorti du mot « maximum ». Il s'agit de taux plafonds qui peuvent être modulés en fonction de l'intérêt des dossiers. La subvention n'est pas de droit.

L'ANAH s'engage, dans la limite des dotations annuelles notifiées localement, à accorder chaque année une contribution par voie de subvention, au titre du suivi-animation assuré par l'équipe opérationnelle de l'OPAH-RU. L'ANAH réserve pour cela la somme correspondant à 50 % du coût hors taxe du suivi-animation sur cinq ans.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont, selon l'échéancier suivant, de 2 323 375 €.

Acte d'engagement prévisionnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Aides aux travaux	219 700 €	357 013 €	494 325 €	549 250 €	466 863 €	<b>2 087 150 €</b>
Aides à l'ingénierie	47 245 €	47 245 €	47 245 €	47 245 €	47 245 €	<b>236 225 €</b>
<b>Total</b>	<b>266 945 €</b>	<b>404 258 €</b>	<b>541 570 €</b>	<b>596 495 €</b>	<b>514 108 €</b>	<b>2 323 375 €</b>

L'ANAH s'engage à participer à la rémunération de l'opérateur pour assurer la mission de suivi-animation selon la réglementation de l'ANAH en vigueur sur toute la durée du programme et dans la limite des plafonds fixés par la réglementation en vigueur soit 250 000 € HT pour la part forfaitaire à laquelle s'ajoute la part variable calculée sur la base du nombre de dossiers agréés, selon la réglementation en vigueur.

Les logements conventionnés peuvent bénéficier de la prime d'intermédiation locative dès lors que le propriétaire confie la gestion locative de son bien à un organisme agréé (AIVS ou association agréée) à l'issue des travaux. Le montant et les critères d'octroi de la Prime d'Intermédiation Locative (PIL) sont définis par la réglementation de l'ANAH, rappelés dans le programme d'action de l'ANAH en Vaucluse.

## **5.2 Financements de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue, maître d'ouvrage.**

### **5.2.1 Règles d'application**

La commune de L'Isle-sur-la-Sorgue assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU à volet copropriété et finance une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation.

L'enveloppe prévisionnelle de la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue est estimée à 378 825 € sur 5 ans, afin de financer le suivi-animation de l'opération et les travaux de réhabilitation selon les critères énoncés en annexe 2.

La commune de L'Isle-sur-la-Sorgue s'engage à :

- financer le suivi-animation sur la durée du programme en complément des aides de l'ANAH et de l'Etat, soit pour un montant estimatif 96 825 € ;
- financer les travaux pour un montant global estimatif de 282 000 € maximum pour la durée de l'opération et selon les modalités indiquées à l'annexe 2 ;
- faire l'avance des aides de la Région Provence Alpes Côtes d'Azur pour les travaux dans la limite de l'enveloppe qu'elle a définie pour la durée de l'OPAH-RU à volet copropriété.

La commune intervient en complément de l'ANAH sur le financement des travaux et dans le cadre des critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH pour les thématiques prioritaires précisées ci-après. Quand elle n'intervient pas en complément l'ANAH mais sur une thématique dédiée, les modalités de soutien et de calcul des subventions sont précisées ci-après. L'ensemble des aides communales sont reprises dans le récapitulatif des aides aux travaux en annexe 2 de la présente convention.

### **Les aides aux propriétaires occupants :**

Les modalités des aides accordées par la ville aux propriétaires occupants se fondent sur les critères techniques et les plafonds de ressources de l'ANAH.

La commune accorde aux propriétaires occupants les subventions suivantes :

- thématique de lutte contre la grande dégradation (MA PRIME LOGEMENT DECENT travaux lourds) : 5% du montant des travaux HT financés par l'ANAH, dans la limite de 2 000 € par logement pour les propriétaires aux ressources modestes ou très modestes ;
- thématique de maintien à domicile (MA PRIME ADAPT') : 5% du montant des travaux HT financés par l'ANAH, dans la limite de 1 000 € par logement pour les propriétaires aux ressources modestes ou très modestes ;

- thématique de la lutte contre la précarité énergétique (MA PRIME RENOV' Parcours accompagné) : 5% du montant des travaux HT financés par l'ANAH, dans la limite de 1 200 € par logement pour les propriétaires aux ressources modestes ou très modestes.

La commune accorde également des primes cumulables aux subventions pour les travaux, dans le respect des critères associés à chaque prime et dès lors que le ou les logements sont réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU. Ces primes sont mobilisables uniquement sur le périmètre renforcé du centre-ville intra-Sorgue :

- **prime « d'accession » de 3 000 € par logement** pour les propriétaires qui achètent un logement en centre-ancien pour l'occuper en tant que résidence principale devenant ainsi Propriétaire Occupant ;
- **prime « Patrimoine » liée au surcout des travaux de 3 000 €** par immeuble dès lors que les travaux de mise en valeur du patrimoine sont réalisés en plus des travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU et après avis de la Direction du Patrimoine. Cette prime pourra être cumulable avec les aides de l'opération façade ;
- **prime sortie de vacance** de 1 000 € par logement, uniquement mobilisable sur le périmètre renforcé Intra-Sorgue, dès lors que les travaux financés par l'OPAH-RU permettent de remettre sur le marché un logement vacant depuis plus d'un an en tant que résidence principale et occupé par son propriétaire.

#### **Les aides aux propriétaires bailleurs :**

Les modalités des aides accordées par la ville aux propriétaires bailleurs se fondent sur les critères techniques et les engagements de conventionnement Loc'Avantages 2 et 3 de l'ANAH.

Les subventions accordées par la commune aux propriétaires bailleurs sont les suivantes :

- thématique de lutte contre la grande dégradation (MA PRIME LOGEMENT DECENT travaux lourds) : 10% du montant des travaux HT financés par l'ANAH, dans la limite de 6 500 € par logement conventionné en Loc'Avantages 2 ou 3 ;
- thématique de lutte contre la moyenne dégradation (MA PRIME LOGEMENT DECENT travaux de moyenne dégradation) : 8% du montant des travaux HT financés par l'ANAH, dans la limite de 4 000 € par logement conventionné en Loc'Avantages 2 ou 3 ;
- thématique de la lutte contre la précarité énergétique (MA PRIME RENOV' Parcours accompagné) : 8% du montant des travaux HT financés par l'ANAH, dans la limite de 4 000 € par logement conventionné en Loc'Avantages 2 ou 3.

La commune accorde également des primes cumulables aux subventions pour travaux, dans le respect des critères associés à chaque prime :

- **prime « lutte contre la vacance » de 1000 € par logement** pour favoriser la remise sur le marché de biens vacants sous condition de travaux financés par l'OPAH-RU et conventionnement en Loc'Avantages 2 ou 3 ;
- **prime « Patrimoine » liée au surcout des travaux de 3 000 €** par immeuble dès lors que les travaux de mise en valeur du patrimoine sont réalisés en plus des travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU et après avis de la Direction du Patrimoine. Cette prime pourra être cumulable avec les aides de l'opération façade.

#### **Les aides aux syndicats de copropriétaires :**

Les modalités des aides accordées par la ville au syndicat de copropriétaire se fondent sur les critères techniques et les engagements de l'ANAH, liés aux dispositifs « Ma Prime Copro » ou « Copropriété Fragile ».

Les subventions accordées par la commune sont les suivantes :

- thématique de lutte contre la grande dégradation ou de situation de péril (Copropriété fragile) : 5% du montant des travaux HT financés par l'ANAH, dans la limite de 3 500 € par syndicat de copropriétaire ;
- thématique de la lutte contre la précarité énergétique (MA PRIME RENOV' Copro) : 5% du montant des travaux HT financés par l'ANAH, dans la limite de 3 000 € par syndicat de copropriété.

La commune peut accorder également la prime « Patrimoine » de 3 000 € au syndicat de copropriétaire, dès lors que les travaux de mise en valeur du patrimoine sont réalisés en plus des travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU et après avis de la Direction du Patrimoine. Cette prime pourra être cumulable avec les aides de l'opération façade, uniquement sur le périmètre renforcé Intra-Sorgue.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 378 825 €, selon l'échéancier suivant :

Acte d'engagement prévisionnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Aides aux travaux	29 684 €	48 237 €	66 789 €	74 211 €	63 079 €	<b>282 000 €</b>
Aides à l'ingénierie	19 365 €	19 365 €	19 365 €	19 365 €	19 365 €	<b>96 825 €</b>
<i>Dont part fixe</i>	<i>17 725 €</i>	<i>88 625 €</i>				
<i>Dont part variable</i>	<i>1 440 €</i>	<i>7 200 €</i>				
<b>Total</b>	<b>49 049 €</b>	<b>67 602 €</b>	<b>86 154 €</b>	<b>93 576 €</b>	<b>82 444 €</b>	<b>378 825 €</b>

### 5.3 Financements du Conseil départemental de Vaucluse

#### 5.3.1 Règles d'application

Le Conseil départemental de Vaucluse s'engage à financer, dans la limite des dotations disponibles, les travaux de réhabilitation conduits par les propriétaires bailleurs uniquement s'ils s'engagent à produire des logements sociaux à loyer conventionné (Loc'Avantages 2) ou très sociaux (Loc'Avantages 3) selon les conditions de financement de l'ANAH.

La subvention s'élève à hauteur de 5 % du montant subventionné retenu par l'ANAH (travaux et maîtrise d'œuvre) à l'agrément du dossier, et sous réserve d'un co-financement de la commune, représentant au minimum, 5% de subvention complémentaire aux aides de l'ANAH.

Si ce taux n'est pas atteint, le Conseil départemental ajustera sa participation aux participations de la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue.

### 5.3.2. Montants prévisionnels du Conseil départemental de Vaucluse

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil départemental de Vaucluse à l'opération est de 57 500 €, selon l'échéancier suivant :

Acte d'engagement prévisionnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Aides aux travaux	5 227 €	7 841 €	15 682 €	15 682 €	13 068 €	57 500 €
Aides à l'ingénierie	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 227 €</b>	<b>57 500 €</b>				

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

### 5.4.1 Règles d'application

En matière d'habitat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des contrats « Nos territoires d'abord » pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du plan climat régional : Gardons une COP d'avance. Dans le cadre du contrat « nos territoires d'abord avec le Territoire du Luberon », voté par délibération n° 22-0579 en date du 21 octobre 2022, la Région s'engage à être partenaire de l'OPAH-RU du centre-ancien de L'Isle-sur-la-Sorgue.

Les critères de financement de la Région sont définis dans le cadre d'intervention « Accompagner l'aménagement durable dans les politiques territoriales de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur » adopté par délibération n°23-0003 du 24 mars 2023.

Ils sont rappelés ci-dessous :

#### Les aides aux propriétaires occupants :

La Région interviendra, au bénéfice des propriétaires occupants sous conditions de ressources « très modestes » de l'ANAH.

La subvention sera de 50% du montant de la subvention de la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par des primes :

- **une prime « facteur 2 »** si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 € ;
- **une prime « transition énergétique »** si le niveau de performance atteint est bâtiment basse consommation (BBC) en rénovation (c'est-à-dire dont la consommation énergétique est inférieure à 72 kW hep/m².an) : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 € ;

**Cette seule prime peut être mobilisable pour les propriétaires occupants modestes.**

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées (aide non conditionnée à un gain énergétique minimum) : 10% du montant des travaux éligibles retenus par l'ANAH et représentant au minimum 8 000 € de travaux.

### **Les aides aux « primo-accédants » :**

L'aide régionale s'adresse aux primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro accession et s'élève à 50% de la part de la collectivité (prime d'accession de 2 000 € par logement pour les propriétaires occupants qui achètent un logement en centre-ancien pour l'occuper en tant que résidence principale). Elle est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi animation. La visite du bien par l'équipe de suivi-animation qui accompagne le dispositif avant la signature est donc obligatoire.

### **Les aides aux propriétaires bailleurs :**

La Région interviendra, au bénéfice des propriétaires bailleurs sous réserve de loyers conventionnés Loc'Avantages 2 et 3.

La subvention sera de 50% du montant de la subvention de la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par des primes :

- Une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant et indigne ou très dégradé : 5% du montant des travaux ;
- Une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation (inférieur à 72 kW hep/m<sup>2</sup>/an) : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000€.

### **Les critères qualitatifs**

Sur le volet performance énergétique, en cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont :

- 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment : isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries ;
- et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non-atteinte du gain de 38 % ou 50 %, notamment :

- les caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements ;
- les contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations ;
- les travaux énergétiques récemment réalisés ;
- le cas d'un logement seul compris dans une copropriété.

Dans tous les cas, différents scénarios devront être proposés dans l'étude réalisée par l'opérateur dont un permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation.

### 5.4.2. Montants prévisionnels de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur

Le montant prévisionnel consacré par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 100 000 € selon l'échéancier suivant :

Tableau indicatif par année

Acte d'engagement prévisionnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Aides aux travaux	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
Aides à l'ingénierie	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>20 000 €</b>	<b>100 000 €</b>				

### 5.4.3. Modalités de versements des aides de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur

Le montant global de participation de la Région liée à la mise en œuvre de l'OPAH-RU de l'Isle-sur-la Sorgue s'élève à 100 000 €, compte-tenu de l'engagement prévu dans le contrat « Nos territoires d'abord » du territoire du Luberon signé avec la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse le 8 février 2023. La commune effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés. Une convention de financement entre la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue et la Région permet de fixer les modalités juridiques et financières de versement par la commune des subventions régionales et les conditions de leur remboursement par la Région.

### 5.5 Modalités d'écèlement des subventions

Dans le cadre de l'OPAH-RU, le cumul des subventions peut sur certains projets de travaux aboutir à un sur financement de la dépense réalisée par le propriétaire. La réglementation en vigueur concernant les subventions publiques indique que le montant des subventions ne peut dépasser le montant des travaux réalisés. Un écèlement des subventions sera alors réalisé.

Ainsi dans le cadre de l'OPAH-RU de l'Isle-sur-la-Sorgue, la règle d'écèlement des subventions s'applique par l'ordre de priorité suivant :

- écèlement des subventions de l'Anah accordées pour la réalisation des travaux, hors prime ;
- écèlement des subventions du Conseil départemental de Vaucluse accordées pour la réalisation des travaux, hors prime ;
- écèlement des subventions de la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue accordées pour la réalisation des travaux, hors prime ;
- écèlement des subventions de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur accordées pour la réalisation des travaux, hors prime.

## **Article 6 – Engagements complémentaires**

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue s'engage à mettre à disposition des locaux et le matériel (hors informatique) nécessaire pour que l'équipe de suivi-animation puisse effectuer des permanences locales, organiser des réunions ouvertes au public ou à des partenaires dédiés à l'OPAH-RU concernant le volet copropriété.

En début d'opération et à la suite de la désignation du prestataire retenu pour le suivi animation, la ville de l'Isle-sur-la-Sorgue pourra prendre attache, en lien avec ledit opérateur, avec la SACICAP du Vaucluse pour le préfinancement des aides de l'OPAH-RU envers les propriétaires occupants modestes ou très modestes. Une convention spécifique sera établie à cet effet, si l'opérateur désigné n'en a pas signé une en amont.

La commune s'engage également à instaurer un lien de partenariat pour relayer les supports de communication du dispositif auprès des habitants en lien avec l'opérateur. Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, elle informera l'opérateur en charge du suivi-animation lors de signalements de logements indignes enregistrés auprès des services municipaux ou transmis par la plateforme Histologe.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1 Pilotage de l'opération

##### 7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

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

##### 7.1.2 Instances de pilotage

Les comités techniques et les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue en sa qualité de maître d'ouvrage de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet deux instances de pilotage seront mises en place : les comités techniques et les comités de pilotage.

#### Comité de pilotage

Le Comité de pilotage est présidé par la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue.

Il sera également constitué d'un représentant de :

- la Direction Départementale du Territoire (DDT) de Vaucluse ;
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) ;
- l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;
- le Conseil régional Provence – Alpes – Côte d'Azur ;
- le Conseil départemental de Vaucluse ;
- l'Agence Régionale de la Santé (ARS) ;
- la Communauté de Communes des Pays des Sorgues Monts de Vaucluse ;
- l'UDAP ;
- la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) de Vaucluse ;
- la Mutuelle Sociale Agricole (MSA).

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

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

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

Il se réunit au minimum une fois par an.

Cette instance partenariale est coordonnée par le maître d'ouvrage (organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes-rendus). L'opérateur est chargé de préparer les supports de présentation et de rédiger les comptes-rendus. Le référent de la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue les valide et les transmet aux membres du comité de pilotage.

## Comité technique

Le Comité technique est présidé par un représentant de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue.

Il sera également constitué des représentants techniques de :

- la Direction Départementale du Territoire (DDT) ;
- l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;
- le conseil régional Provence – Alpes – Côte d'Azur ;
- le conseil départemental de Vaucluse ;
- la Communauté de Communes des Pays des Sorgues Monts de Vaucluse ;
- l'Agence Régionale de la Santé (ARS) ;
- l'Agence D'Information au Logement (ADIL) ;
- le Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) et/ou l'Architecte des Bâtiments de France ;
- l'UDAP ;
- la Direction Patrimoine de la commune ;
- la Direction Urbanisme de la commune ;
- la Mission Habitat de la commune .

Le comité technique est en charge de la conduite opérationnelle et se réunit systématiquement en amont du comité de pilotage.

Il définit également les éléments devant être validés par le Comité de pilotage afin de suivre le programme, et de permettre sa mise en place opérationnelle ou proposer son évolution.

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

## La cellule de « lutte contre l'habitat indigne »

Une réunion sera organisée deux fois par an et ponctuellement en fonction des besoins. Elle est pilotée par la mission habitat de la commune.

Cette cellule a pour mission de faire le point sur :

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

Cette cellule pourra se composer des représentants de :

- la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue (Direction PVD dont la Mission Logement, la Police Municipale, la Direction Urbanisme et la Direction Juridique) ;
- l'opérateur de l'OPAH-RU ;
- l'ARS ;

- la DDT 84 ;
- l'ADIL 84 ;
- la MSA ;
- la CAF.

D'autres partenaires ou élus peuvent être associés à une ou plusieurs réunions de la cellule de lutte contre l'habitat indigne selon le sujet abordé.

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

- présenter les rapports techniques des logements visités et de proposer des mesures de suivi dans le cadre d'une médiation ou de procédures coercitives à engager ;
- engager une mesure de médiation afin d'informer les propriétaires sur leurs droits et devoirs, sur les aides de l'OPAH-RU pour la réhabilitation des logements dégradés ;
- effectuer les visites de contrôle après travaux.

La ville de L'Isle-sur-la-Sorgue a mis en place le dispositif du permis de louer depuis 2020 sur le périmètre du centre-ancien intra-Sorgue. Ce dispositif sera maintenu et animé par la ville. Le développement du dispositif sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU fera l'objet d'une réflexion et l'opérateur pourra être mobilisé sur demande de la commune pour l'accompagner dans cette optique.

## 7.2 Suivi animation de l'opération

### 7.2.1 Equipe de suivi-animation

Sous le pilotage de la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue, une équipe pluridisciplinaire en charge du suivi-animation sera chargée d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation et de mener à bien les actions thématiques détaillées dans la convention d'OPAH-RU à volet copropriété. Cette mission est confiée à un opérateur agréé pour mener l'accompagnement technique, administratif et financier des particuliers sur l'ensemble des thématiques de travaux, et agréé MAR (Mon Accompagnateur Rénov') sur la base d'un marché unique de 5 ans.

L'équipe doit avoir des compétences :

- techniques (évaluation des montants de travaux, diagnostic autonomie/handicap, grille de dégradation ANAH) et thermiques (réalisation des audits énergétiques réglementaires, conseil sur les matériaux à utiliser, les normes techniques à respecter...) ;
- juridiques dans les domaines de l'habitat et des copropriétés, mais également de la lutte contre l'habitat indigne (dispositifs coercitifs, droits et devoirs des propriétaires et des locataires) ;
- sociales (relogements, accompagnement des locataires, personnes âgées et/ou handicapées...) ;
- en urbanisme (conseil sur la réglementation urbaine à suivre...) ;
- fiscales et financières (notamment pour l'assistance au montage des dossiers de demande de subvention des différents financeurs de l'OPAH-RU ainsi que des caisses de retraite, des aides spécifiques liées au handicap et tout autre financeur potentiel).

## 7.2.2 Contenu de missions de suivi-animation

La mission de suivi-animation est réalisée sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU et se détaille en 6 points concernant :

- l'information ;
- les actions sociales ;
- l'accompagnement technique et juridique ;
- l'accompagnement administratif, fiscal et financier ;
- les partenariats ;
- l'évaluation et le suivi des actions engagées.

### 7.2.2.1 L'information

Dans le respect des chartes graphiques des financeurs et en accord avec le maître d'ouvrage, l'opérateur doit :

- animer et élaborer des supports de présentation du programme pour des réunions d'informations publiques ou partenariales ;
- élaborer un plan de communication comprenant la réalisation d'articles de presse, de supports d'information de type : dépliants, plaquettes, pages de sites internet et panneaux de chantier (voir modalités à l'article 8) ;
- animer des permanences locales dans les locaux de la ville ;
- contacter en priorité les propriétaires des logements et immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ou des procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- élaborer ou participer à l'animation d'événementiels organisés par la commune de l'Isle sur la Sorgue ou ses partenaires, pouvant mobiliser les propriétaires du périmètre d'opération.

### 7.2.2.2 Les actions sociales

En collaboration et en accord avec le maître d'ouvrage, l'opérateur doit :

- orienter les ménages en difficulté vers les acteurs et les partenariats locaux de l'action sociale ;
- rechercher des solutions de financement complémentaires et de préfinancement des aides publiques pour les propriétaires occupants modestes et très modestes (SACICAP, FSL, CAF...);
- assister les propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire lorsque cela s'avère nécessaire et/ou obligatoire ;
- sensibiliser les habitants et les propriétaires sur leurs droits et devoirs respectifs dans l'entretien des logements ;
- sensibiliser les locataires au bon usage du logement réhabilité et des équipements durables installés ;
- accompagner et assister les propriétaires pour utiliser le service d'enregistrement en ligne (SEL) de l'ANAH.

### 7.2.2.3 L'accompagnement technique et juridique

L'accompagnement des propriétaires doit être réalisé par l'opérateur :

- évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles de dégradation de l'ANAH et ARS), rédaction des rapports de visite, transmission au PDLHI et/ou à l'ARS des documents nécessaires à la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique ;
- réalisation des audits énergétiques réglementaires des parties privatives (et/ou des

- parties communes pour les copropriétés), estimations des gains d'énergie réalisables puis réalisés ;
- évaluation prévisionnelle des postes et du montant des travaux ;
  - information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations et sur les procédures ;
  - information et sensibilisation des artisans locaux (conservation du patrimoine, normes énergétiques obligatoires...) ;
  - vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures ;
  - veille et recommandation pour la réfection et la valorisation des éléments d'intérêt patrimonial.

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

Dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, l'accompagnement administratif fiscal et financier réalisé par l'opérateur doit permettre de :

- réaliser des plans de financement prévisionnels comportant plusieurs scénarios de travaux ;
- présenter aux propriétaires ces évaluations prévisionnelles ainsi que l'ensemble des engagements et avantages fiscaux liées au dispositif d'OPAH-RU ;
- sensibiliser les propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ;
- accompagner chaque propriétaire et/ou syndicat de copropriétaire au montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires de l'OPAH-RU ;
- rechercher des financements complémentaires aux aides de l'OPAH-RU : caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, mutuelles, Action logement, associations caritatives... ;
- informer et accompagner les bailleurs au montage de dossiers de conventionnement sans travaux, après avoir validé la décence des logements concernés par une visite technique ;
- informer les bailleurs sur les possibilités de garantie des risques locatifs (VISAL) et l'intermédiation locative afin de les orienter vers des organismes agréés (AIVS, associations agréés...) ;
- accompagner les propriétaires jusqu'au paiement des aides de l'OPAH-RU : visite de contrôle des travaux, accompagnement à la mise en location, préparation des dossiers de mise en paiement des aides.

#### 7.2.2.5 Animation du partenariat

Le développement, l'information et l'animation du partenariat contribue à la réussite du dispositif d'OPAH-RU. Ainsi il est attendu de l'opérateur qu'il puisse :

- mobiliser les acteurs et partenaires dit « thématiques » : ADIL 84, plateformes de la rénovation énergétique de l'habitat, AIVS... ;
- mobiliser les partenaires financiers (banques, SACICAP Vaucluse, Action logement...) ;
- mobiliser les partenaires et acteurs du monde de l'habitat et de l'immobilier : notaires, syndicats de copropriété, agences immobilières, architectes... ;
- mobiliser les partenaires concernant le signalement de situation LHI : ARS, CCAS, services sociaux, guichet unique... ;
- mobiliser les partenaires du monde de l'entreprise : CAPEB, artisans, entreprises....

### 7.3. Evaluation et suivi des actions engagées

#### Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultat définis pour chaque volet. Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation, de façon à donner au comité de pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utile, les réorientations éventuellement opportunes. Un tableau d'avancement alimenté à partir d'une base de données permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

#### Définition des indicateurs :

##### Indicateurs de fonctionnement :

- nombre de permanences animées ;
- nombre de contacts rencontrés ;
- nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- nombre d'évaluations techniques et rapports présentés ;
- nombre de signalements de situations d'insalubrité ou de péril (LHI : nombre et classification) ;
- points de blocages identifiés par l'opérateur.

##### Indicateurs de résultats :

- nombre et typologie des logements réhabilités (type de logements -accès en étage sur les commerces...);
- statut des demandeurs (propriétaires occupants, bailleurs, SCI...);
- état d'avancement des dossiers : contact, dossier déposé, agréé, en cours de travaux, logement livré et/ou travaux terminés ;
- volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser ;
- évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment ;
- nombre de sorties d'insalubrité, notamment après arrêté préfectoral d'insalubrité, de péril ... ;
- avancement des actions coercitives : mise en demeure, arrêté, injonction, travaux d'office ;
- nombre de dossiers d'adaptation au logement engagés / réalisés / restant à réaliser ;
- répartition des financements sollicités par le financeur ;
- analyse du reste à charge des propriétaires ;
- ratio de transformation des contacts en visites et des visites en dossiers ;
- comparaison des résultats aux objectifs de la convention.

##### Indicateurs économiques :

- coût des travaux engagés et réalisés ;
- bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés ;
- impact de l'OPAH-RU sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux) ;
- provenance des entreprises de travaux et équivalent emplois créés.

##### Indicateurs sociaux :

- typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel ;
- évolutions socio-économiques observées.

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

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs.

## **Bilans et évaluation finale**

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

Un bilan final de l'opération sera également demandé à l'opérateur. L'ensemble des bilans sera réalisé en collaboration avec le référent de la commune de l'Isle-sur-la Sorgue.

### Bilan annuel :

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

Ce rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

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

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

### Bilan final :

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

## Chapitre VI – Communication

### Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et des autres financeurs sur l'ensemble des documents et ce, dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci concerne tous les supports d'information imprimés ou numériques, tels que dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communiqués de presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et numériques dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles de la presse municipale ou d'autres collectivités locales, presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

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

La liste des logos de tous les financeurs seront transmis à l'opérateur (format numérique en haute résolution).

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

### **Article 9 – Durée et prise d'effet de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans et prend effet à compter de sa notification par la ville de l'Isle-sur-la-Sorgue, maître d'ouvrage du dispositif, à la suite de la signature par le Préfet de département.

### **Article 10 – Modification, révision ou résiliation de la convention**

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

Toute modification du cadre d'intervention qui n'entraîne pas de changement des objectifs quantitatifs et/ou des enveloppes budgétaires globales des financeurs, fera l'objet d'une validation en comité de pilotage.

A contrario, toute modification qui entraîne un impact sur les objectifs chiffrés et/ou les enveloppes budgétaires globales des financeurs, nécessiteront un avenant à la convention, validé en amont par le comité de pilotage.

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

### **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version numérique, au format de document portable (PDF).

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



Fait en 5 exemplaires à L'Isle-sur-la-Sorgue, le

Pour le maître d'ouvrage,  
le Maire L'Isle-sur-la-Sorgue

M. Pierre GONZALVEZ

Pour l'État,  
le Préfet de Vaucluse, délégué de l'Agence  
nationale de l'habitat dans le département

M. Thierry SUQUET

Pour le Département de Vaucluse,  
la Présidente

Mme Dominique SANTONI

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

M. Renaud MUSELIER



## **ANNEXES**

Annexe 1 – Périmètres d'intervention de l'OPAH-RU

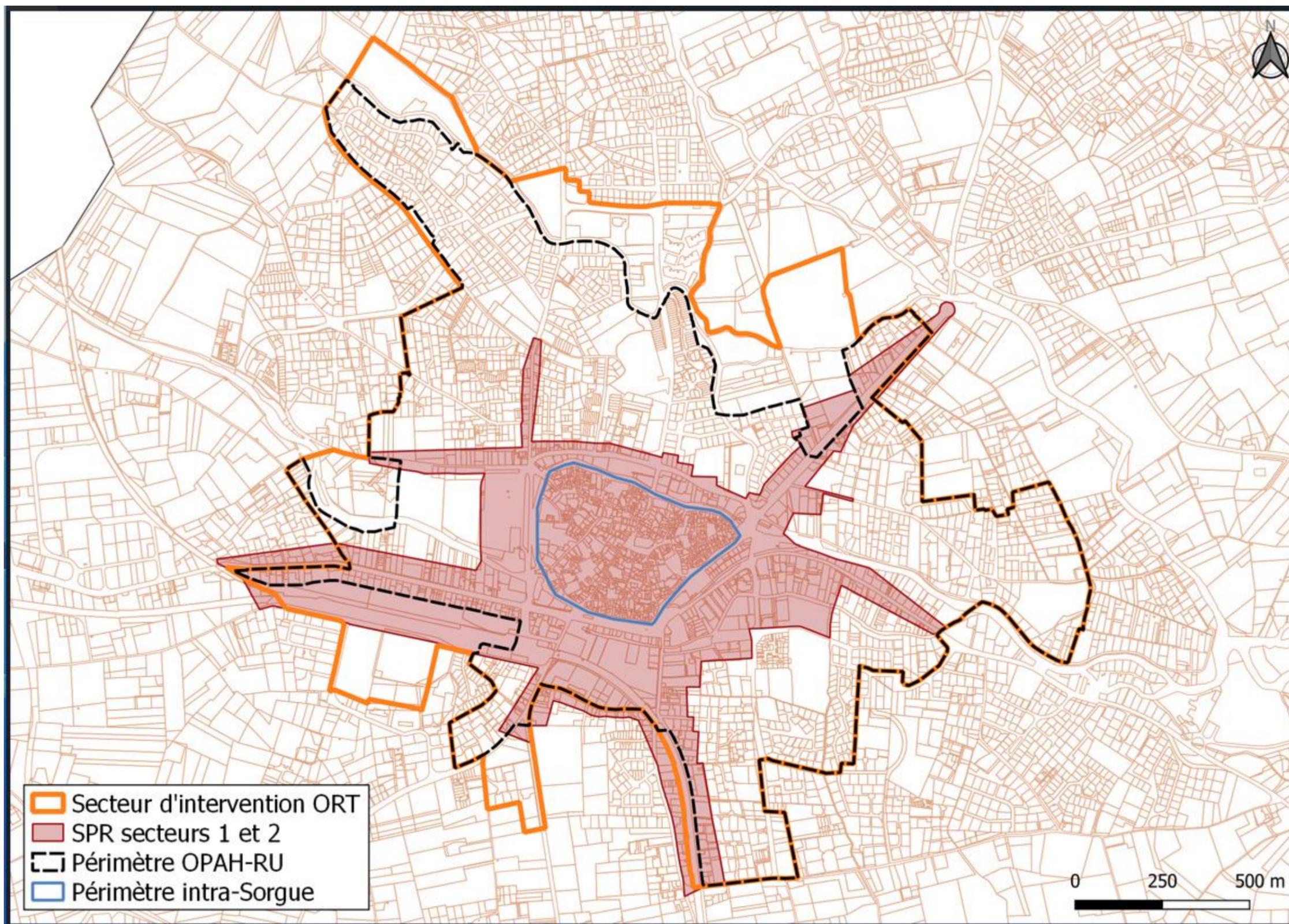
Annexe 2 – Cadre d'intervention des financeurs de l'OPAH-RU.

Annexe 3 – Carte des parcelles de l'OPAH-RU recensées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle

Annexe 4 – Carte de situation des copropriétés recensées dans le cadre de l'étude

Annexe 5 - Tableau récapitulatif des enveloppes budgétaires prévisionnelles de l'OPAH-RU

## ANNEXE 1 – Périmètre de l’opération



**ANNEXE 2 - Cadre d'intervention de l'OPAH-RU selon les dernières délibérations de l'ANAH (décembre 2023 et mars 2024).**  
 Ce cadre d'intervention peut être amené à évoluer selon la réglementation de l'ANAH.

*Cadre d'intervention pour les Propriétaires Occupants*

DISPOSITIF PROPRIETAIRES OCCUPANTS		Cas n°1 MA PRIME LOGT DECENT Projet de travaux lourds liés à la grande dégradation et Patite LHI	Cas n°2 : MA PRIME RENOV' Parcours accompagné Travaux de lutte contre la précarité énergétique		Cas n° 3 : MA PRIME ADAPT' Travaux pour l'autonomie de la personne			
Conditions techniques		ID>ou= 0,55 - Insalubrité >ou+ 0,4 et/ou déclaration péril/insalubrité /saturnisme	lettre D minimum après travaux + 2 sauts de classe minimum + 2 postes d'isolation + Non conservation chauffage fuel ou gaz		diag autonomie ou rapport ergo + GIR 1à6 ou alloc handicap ou taux d'incapacité perm sécurité sociale			
Objectifs		9		15		16		
Plafonds ressources		POTM*	POM*	POTM*	POM*	POTM*	POM*	
Aides aux travaux	ANAH	Plafonds travaux subventionnables	70 000 €		Saut de 2 classes = 40 000 € Saut de 3 classes = 55 000 € Saut de 4 classes = 70 000 €		22 000 €	
		Taux de subvention sur la base du plafond	80%	60%	80%	60%	70%	50%
	VILLE	Taux de subvention sur la base du plafond anah	5%		5%		10%	15%
		Subvention plafonnée à	2 000 €		1 200 €		2 000 €	
	REGION	Région PACA Si gain gain énergie mini de 38% = 1/2 participation de la ville	2,5%	2,5%	2,5%		10% du montant subventionné par l'Anah au mini 8 000 € de travaux HT	
		Prime Région PACA autonomie	/		/			
Aides volet énergie : PRIMES	ANAH	Prime Sortie de Passoires Thermiques					10% des travaux si l'évaluation énergétique du logement passe de "F" ou "G" à minimum "E"	
	REGION	Prime facteur 2 si gain énergie > 50%	10% sur les travaux entre 20 000€ et 40 000€	/		10% sur les travaux entre 20 000€ et 40 000€		
		Prime "Transit° énergétique", si Conso<64Kwhép/m²/an	10% sur les travaux entre 20 000€ et 40 000€			10% sur les travaux entre 20 000€ et 40 000€		
Primes Sur le périmètre intra Sorgues	VILLE	Prime Accession	3 000 € Les propriétaires s'engagent à habiter en résidence principale sur 3 ans		/			
		Prime vacance	1 000 €					
		Prime liée au surcout des travaux Patrimoine	3 000 € pour la mise en valeur des biens dans le cadre du SPR					
	REGION	Prime accession	1000 € si accès à un prêt primo accédant		/			
*POM	Propriétaire Occupant aux ressources Modestes selon les critères de ressources de l'annah							
*POTM	Propriétaire Occupant aux ressources Très Modestes selon les critères de ressources de l'annah							

Cadre d'intervention pour les Propriétaires Bailleurs

DISPOSITIF POPRIETAIRE BAILLEURS TABLEAU N°1	Cas n°1 MA PRIME LOGEMENT DECENT Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, en péril, sous arrêté d'insalubrité ou saturnisme			Cas n°2 : MA PRIME LOGEMENT DECENT Travaux pour réhabiliter un logement Moyennement dégradé			Cas n°3 : MA PRIME RENOV' PARCOURS ACCOMPAGNE Amélioration des performances énergétiques				Cas n°4 : MA PRIME RENOV' "Habiter Mieux" Amélioration des performances énergétiques		
	(GI=>0,4 et/ou GD>0,55) Arret insalubrité ou péril ou saturnisme			GD >0,35 et < 0,55			lettre D minimum après travaux + 2 sauts de classe minimum + 2 postes d'isolation + Non conservation chauffage fuel ou gaz				lettre D minimum après travaux + 35% de gain énergétique après travaux		
Niveau de performance énergétique après travaux	Etiquette D minimum après travaux Conventionnement obligatoire			Etiquette D minimum après travaux Conventionnement obligatoire			Un maximum de 3 logts aidés/5ans par propriétaire Propriétaire en nom propre uniquement <b>PAS DE CONVENTIONNEMENT OBLIGATOIRE</b> Basé sur les revenus des bailleurs				Concerne tous les propriétaires y compris les SCI dans le cadre de la réglementation Anah. <b>CONVENTIONNEMENT OBLIGATOIRE</b>		
<b>Objectifs</b>	<b>9</b>			<b>2</b>			<b>21</b>						
Conventionnement	Loc 1	Loc 2	Loc 3	Loc 1	Loc 2	Loc 3	PB TM	PB M	PB Interm	PB sup	Loc 1	Loc 2	Loc 3
A N A H	Taux de subv ANAH	35%		35%			80%	60%	45% si saut de 2 classes	30% si saut de 2 classes	25%		
	Plafond des travaux ANAH	1000 €/m² plafonnés à 80 000 €/logt		750 €/m² plafonnés à 60 000 €/logt			Saut de 2 classes = 40 000 € HT Saut de 3 classes = 55 000 € HT Saut de 4 classes = 70 000 € HT				750 €/m² plafonnés à 60 000 €/logt		
	Prime Sortie de Passoire énergétique si logt en F ou G	10% si sortie de passoire énergétique (F ou G)		10% si sortie de passoire énergétique (F ou G)			10% si sortie de passoire énergétique (F ou G)				Prime Habiter mieux = 1500 €/logt + Prime 500 € si sortie de passoire énergétique (F ou G)		
C D 8 4	Aide Conseil départemental 84		5% du montant des travaux HT plafond Anah		5% du montant des travaux HT plafond Anah	5% du montant des travaux HT plafond Anah <b>SI CONVENTIONNEMENT LOC 2 OU 3</b>							
V I L L E	Taux de subvention ville		10%		8%	8% du montant HT des travaux <b>SI CONVENTIONNEMENT LOC 2 OU 3</b>							
	aide plafonnée à		6 500 €		4 000 €	4 000 €							
R E G I O N	Aide Région PACA : 50% de la part de la ville si gain énergie >50%		5%		4%	4% <b>SI CONVENTIONNEMENT LOC 2 OU 3</b>							
	PRIME REGION : Transition énergétique		Si conso <64Kwh/m²/an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 €		Si conso <64Kwh/m²/an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 €	Si conso <64Kwh/m²/an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 € <b>SI CONVENTIONNEMENT LOC 2 OU 3</b>							

TABLEAU 2 PRIMES PROPRIETAIRE BAILLEURS UNIQUEMENT PERIMETRE INTRA SORGUE		Cas n°1 MA PRIME LOGEMENT DECENT Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, en péril, sous arrêté d'insalubrité ou saturnisme			Cas n°2 : MA PRIME LOGEMENT DECENT Travaux pour réhabiliter un logement Moyennement dégradé			Cas n°4 : MA PRIME RENOV' PARCOURS ACCOMPAGNE Amélioration des performances énergétiques				Cas n°4 : MA PRIME RENOV' "Habiter Mieux" Amélioration des performances énergétiques		
Conventionnement		Loc 1	Loc 2	Loc 3	Loc 1	Loc 2	Loc 3	PB TM	PB M	PB Interm	PB sup	Loc 1	Loc 2	Loc 3
V I L L E	Prime Vacance		1 000 €			1 000 €		1000 € si CONVENTIONNEMENT LOC 2 OU 3						
	Prime liée au surcout des travaux Patrimoine		3 000 €			3 000 €		3000 € SI CONVENTIONNEMENT LOC 2 OU 3						
R E G I O N	Primes Région PACA Product° de Logt si vacant		5% du montant des travaux HT plafond Anah			5% du montant des travaux HT plafond Anah		5% du montant des travaux HT plafond Anah SI CONVENTIONNEMENT LOC 2 OU 3						
	Prime Région PACA Transition énergétique		Si conso <64Kwh/m²/an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 €			Si conso <64Kwh/m²/an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 €		Si conso <64Kwh/m²/an, +10% du montant travaux >20000 € et <40000 € ET SI CONVENTIONNEMENT LOC 2 OU 3						

Cadre d'intervention pour les syndicats de copropriété

DISPOSITIF COPROPRIETE						
	Thématiques	Financeurs	Taux de subvention	Plafond de travaux HT	Primes et autres aides mobilisables	
TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES	Copropriétés en difficulté travaux liés au péril ou grande dégradation	ANAH	50%	Pas de plafonds de travaux	10%	Prime sortie de passoire si sortie de F ou G
		VILLE	5%	Montant des travaux HT pris en charge par l'Anah	Subvention versée au syndicat de copropriétaire et plafonnée à 3 500 € / copropriété	
		REGION				
	Ma Prime rénov Copropriété travaux de rénovation énergétique	ANAH	30% si gain énergétique >35%	25 000 € /logement	10%	Prime sortie de passoire si sortie de F ou G
			45% si gain énergétique >50%		3000 €	Primes Indiv POTM
		VILLE	5%	Montant des travaux HT pris en charge par l'Anah	1500€	Primes Indiv POM
	REGION					

## ANNEXE 3 – Carte de l'état général du bâti sur le périmètre renforcé Intra-Sorgue de l'OPAH-RU et des immeubles à enjeux

*Recensement dans le cadre de l'étude pré opérationnelle*



□ Quartier à enjeux

◆ Vacances aux étages constatée

### Etat général du bâti

■ Bon état

■ A rafraichir

■ Dégradation moyenne

■ Dégradation lourde

▨ Dégradation lourde, projet en cours

## ANNEXE 4 (1/2) – Cartes des copropriétés recensées dans le cadre de l'étude pré- opérationnelle

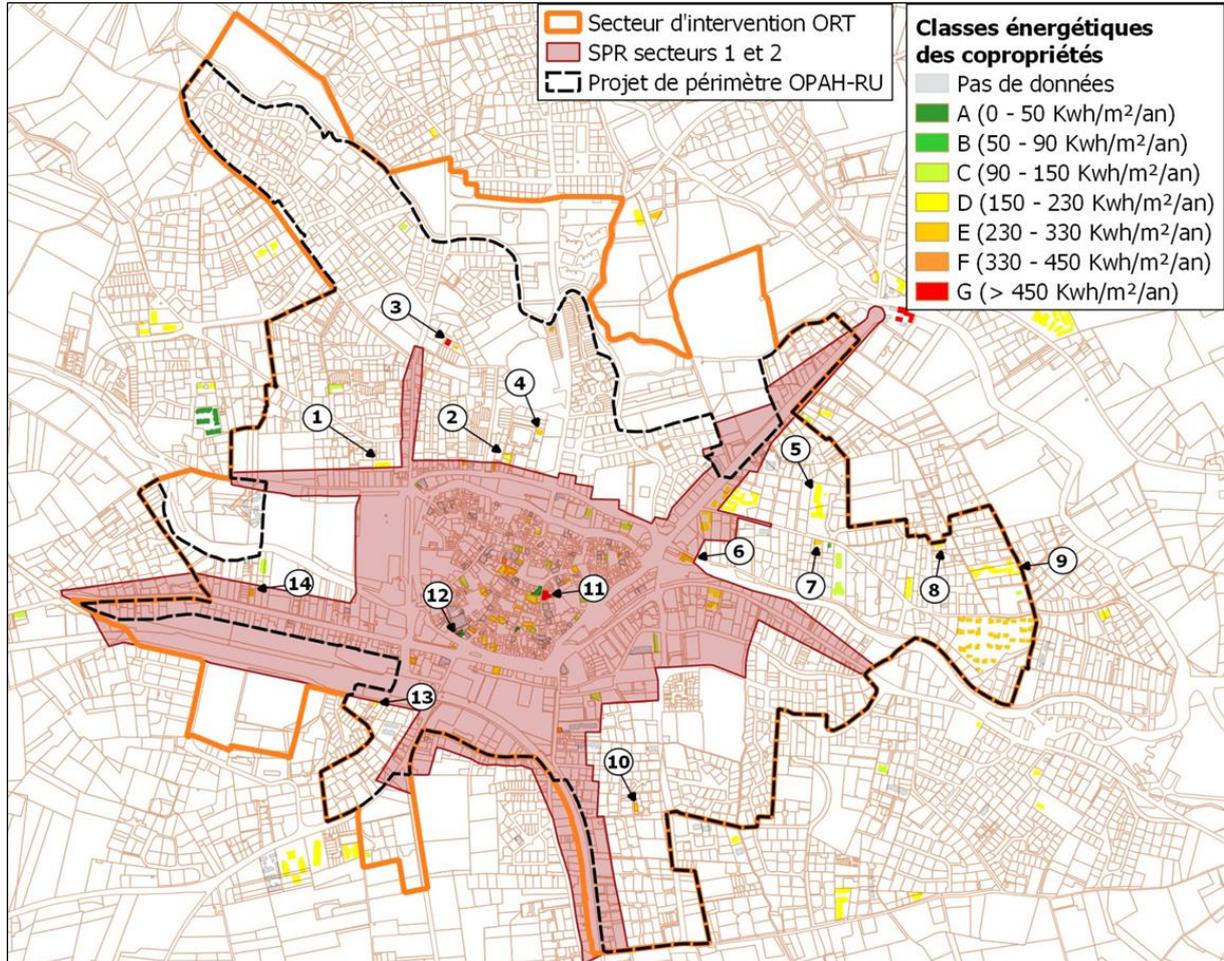
Carte de situation des copropriétés



-  Secteur d'intervention ORT
-  SPR secteurs 1 et 2
-  Projet de périmètre OPAH-RU
-  Copropriétés déclarées au RNC

## ANNEXE 4 (2/2) – Cartes des copropriétés recensées dans le cadre de l'étude pré- opérationnelle

### Repérage des copropriétés selon leurs classifications énergétiques



## ANNEXE 5 – Tableau récapitulatif des enveloppes budgétaires prévisionnelles de l'OPAH-RU

### Enveloppes budgétaires globales par financeurs sur 5 ans

TRAVAUX	Anah	Ville	Région	CD84	Total
Aides aux travaux	1 752 150 €	184 000 €	65 000 €	57 500 €	2 058 650 €
Prime Habiter Mieux Bailleur	7 500 €	0 €	0 €	0 €	7 500 €
Prime passoires PO et PB	327 500 €	0 €	10 000 €		337 500 €
Prime BBC	0 €	0 €	2 000 €	0 €	2 000 €
Prime surcout travaux	0 €	60 000 €	0 €	0 €	60 000 €
Prime accession PO	0 €	27 000 €	0 €	0 €	27 000 €
Prime Vacance	0 €	11 000 €	23 000 €	0 €	34 000 €
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>2 087 150 €</b>	<b>282 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>57 500 €</b>	<b>2 526 650 €</b>
INGENIERIE	Anah	Ville	Région	CD84	Total
Part forfaitaire	88 625 €	88 625 €	0 €	0 €	177 250 €
Part Variable	147 600 €	8 200 €	0 €	0 €	155 800 €
<b>TOTAL INGENIERIE</b>	<b>236 225 €</b>	<b>96 825 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>333 050 €</b>
<b>TOTAL ENVELOPPES BUDGETAIRES</b>	<b>2 323 375 €</b>	<b>378 825 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>57 500 €</b>	<b>2 859 700 €</b>

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le



ID : 084-218400547-20240702-DEL202475-DE