Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

du centre-ville de Draguignan

2018 - 2023

N° de la convention

Date de la signature de la convention

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

La présente convention est établie :

Entre la Ville de Draguignan, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par M. STRAMBIO, Maire de la Ville,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par M. Olivier AUDIBERT-TROIN, Président de la Communauté d'Agglomération Dracénoise

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par M. Olivier AUDIBERT, Président, et dénommée ci-après « Anah »

La Caisse des Dépôts et Consignations, établissement spécial crée par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 du Code monétaire et financier, dont le siège est à Paris (75007), 56 rue de Lille, représenté par M. Richard CURNIER, Directeur Régional, dûment habilité à l'effet des présentes, ci-après dénommé « CDC » ;

et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par M. le Président de la Région, M. Renaud MUSELIER habilité par la délibération du n°…… du ……., ci-après dénommée la Région

et **La Communauté d'Agglomération Dracénoise** représentée par M. le Président, M. Olivier AUDIBERT-TROIN habilité par la délibération n° …….. du ……., ci-après dénommée la C.A.D.

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, signé le 13 mai 2011

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté d'Agglomération Dracénoise, le 16 décembre 2010

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Draguignan maître d'ouvrage de l'opération, en date du 19 septembre 2017 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la convention de délégation de compétence du 3 octobre 2011 conclue entre le délégataire, la Communauté d'Agglomération Dracénoise et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 14 mai 2013, conclue entre le délégataire et l'Anah

Vu la délibération n°16-1091 de l'assemblée plénière du Conseil Régional du 16 décembre 2016 portant adoption du cadre d'intervention en matière d'habitat

Vu la délibération n°17-……. de l'assemblée plénière du Conseil Régional du ……..portant adoption du Contrat Régional d'Equilibre Territorial (CRET) 2017 – 2020 de la Communauté d'agglomération de la Dracénoise

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

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Vu l'arrêté du jj/mm/aaaa portant lancement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat à volet renouvellement urbain

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Table des matières

PRÉAMBULE 6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 11
1.1. Dénomination de l'opération 11
1.2. Périmètre et champs d'intervention 11
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPÉRATION. 13
Article 2 – Enjeux 13
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION. 15
Article 3 – Volets d'action 17
3.1. Volet urbain 17
3.2. Volet foncier 18
3.3. Volet immobilier 21
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 23
3.5. Volet copropriétés en difficulté 26
3.6. Volet copropriétés peu ou moyennement dégradées 28
3.7. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 29
3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 31
3.9 Volet social 32
3.10 Volet patrimonial et développement territorial 34
3.11. Volet travaux en parties communes dans les immeubles collectifs en monopropriété 36
3.12. Volet économique et commercial 36
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 38
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES. 40
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 40
5.1. Financements de l'Anah 40
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » 42
5.3. Financements de la Ville de Draguignan, maître d'ouvrage 43
5.4. Financements de la Communauté d'Agglomération Dracénoise 46
5.5. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur 47
5.6. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignation 50
Article 6 – Engagements complémentaires 51
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION. 52
Article 7 – Conduite de l'opération 52
7.1. Pilotage de l'opération 52
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 52
7.1.2. Instances de pilotage 52
7.2. Suivi-animation de l'opération 53
7.2.1. Équipe de suivi-animation 53
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 54
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 56
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 56

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 56
7.3.2. Bilans et évaluation finale 58
CHAPITRE VI – COMMUNICATION..... 60
Article 8 - Communication..... 60
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION..... 61
Article 9 - Durée de la convention..... 61
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention..... 61
Article 11 – Transmission de la convention..... 61
ANNEXES 63
Annexe 1. Périmètre de l'opération OPAH RU..... 63
Annexe 2. tableau récapitulatif des aides ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Annexe 3. LISTE DES ADRESSES PRIORITAIRES..... 65
Annexe 4. SECTEURS PRIORITAIRES d'intervention..... 69

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

PRÉAMBULE

Draguignan, ville de près de 40 000 habitants, est le pôle centre d'un EPCI dépassant les 100 000 habitants : la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD). Ce territoire intercommunal présente une forte attractivité résidentielle (qualités environnementales, densité d'équipements), un potentiel de développement à valoriser en interface du littoral et de l'arrière-pays :

- territoire de repli pour la bande littorale arrivant à saturation
- place pour des activités, accueil des actifs,
- développement du tourisme vert,
- territoire de services pour l'arrière pays moins bien équipé.

Regroupant environ 36% de la population intercommunale et près de la moitié des emplois, la Ville de Draguignan constitue ainsi la polarité majeure du territoire. Elle occupe une fonction administrative (sous-préfecture et ancienne préfecture du Var jusqu'en 1974) et de service importante : centres administratifs, hôpital, faculté, IUFM... Draguignan accueille par ailleurs la plus grande garnison de l'Armée de Terre (avec le camp de Canjuers) grâce à la présence des deux écoles militaires de l'Artillerie et de l'Infanterie. Le secteur d'emploi le plus important est donc celui de la fonction publique, la santé et l'action sociale (La défense, hôpital, tribunal de grande instance, éducation, sous-préfecture, conseil général…). La Ville concentre aussi plusieurs organismes professionnels animant la vie économique : la CCI, la Chambre d'agriculture, la MSA...

Au sein de ce territoire initialement constitué apparaissent toutefois de nouvelles dynamiques qui ont amené progressivement un repositionnement de la ville-centre en termes de développement urbain et économique :

- Une ville centre dont les possibilités d'évolutions passées se sont fortement réduites suite à un étalement urbain important et aux inondations du 15 juin 2010
- Une ville en retrait des grands axes de communication routiers et ferrés
- L'émergence d'une nouvelle centralité au sud de la CAD (RDN7, A8, SNCF, espaces d'activités attractif….).
- Des pôles d'emploi excentrés,

Ces éléments affectent en partie le développement de la ville-centre, ainsi qu'en témoigne le ralentissement démographique observé sur commune qui connait un rythme de croissance parmi les plus bas de l'agglomération, en raison notamment d'un déficit migratoire qui touchent toutes les classes d'âge.

Le centre-ville de Draguignan constitue aujourd'hui un maillon essentiel du développement et du rayonnement de la ville à l'échelle de la Dracénie. Fort de son identité culturelle et architecturale, il se caractérise par une combinaison des différentes fonctions urbaines (logements, commerce, équipements, services, patrimoine) qui en font un cœur de Ville bien identifié.

Toutefois, le centre-ville est confronté à de nombreuses fragilités qui pénalise fortement son image et affectent son développement. Ainsi, le centre-ancien connait depuis une décennie une baisse de population parmi les plus importantes de la commune (-130 habitants par an entre 2007 et 2012). Le développement de pôles

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

complémentaires (quartier Chabran), conjugué aux caractéristiques du parc et du marché immobilier (parc ancien, offre locative dominante) ont progressivement accentué les dynamiques de spécialisation sociale et la déqualification immobilière, sociale et patrimoniale du centre-ancien.

- *La mise en place d'un Projet Urbain Global pour le centre-ville de Draguignan*

Convaincue que l'attractivité de la Dracénie est étroitement liée à l'attractivité de sa ville-centre, la Ville de Draguignan a souhaité engager une réflexion globale pour bâtir un projet de revitalisation efficient. Afin de répondre aux multiples enjeux, les élus ont ainsi engagé l'élaboration d'un Projet Urbain Global (PUG) afin de traiter l'ensemble des problématiques selon une approche intégrée (paysage, espaces public, commerce, habitat…).

Dans ce cadre, une étude a été confiée au groupement Mutabilis/Bérénice/CitéMétrie afin de définir une feuille de route opérationnelle pour le centre-ville de Draguignan privilégiant l'articulation et la complémentarité des dispositifs des politiques publiques. Cette démarche s'est traduite par l'élaboration d'un plan-guide décliné sur les différentes thématiques pour réaffirmer le centre-ville dans ses fonctions urbaines mais aussi dans sa centralité à l'échelle de la Ville et de la Dracénie. Cette étude a ainsi permis de définir en concertation avec l'ensemble des acteurs, un projet global de redynamisation du centre ancien permettant de répondre à la fois aux enjeux urbains, sociaux, économiques et de développement durable.

- *Les enseignements du diagnostic pré-opérationnel*

A cette fin, un diagnostic habitat « pré-opérationnel » a été conduit par le bureau d'études CitéMétrie dont les analyses s'appuient sur le résultat des différentes investigations, notamment :

- un repérage technique des immeubles nécessitant des travaux
- une analyse urbaine ainsi qu'un repérage des potentialités foncières, mais aussi des opportunités de recyclage et de restructuration immobilière
- une enquête sociale au domicile des occupants des logements et auprès des propriétaires non occupants
- la réalisation de tests opérationnels pour évaluer la pertinence et la faisabilité des divers dispositifs d'aides possibles à partir de cas réels

Cette étude a ainsi permis de mettre en évidence un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale échappant à la puissance publique et pénalisant fortement l'attractivité résidentielle du centre-ville.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Les principaux constats portant sur le parc de logement du centre-ville et son occupation

- **Une population en nette diminution sur le centre-ville** : entre 2008 et 2012, on observe une perte moyenne d'environ -130 habitants par an entre 2007 et 2012 – *Insee iris centre-ancien*)
- **Un profil démographique qui se spécialise et se polarise** : 60% des ménages sont constitués d'une seule personne. On compte par ailleurs deux fois plus de ménages monoparentaux que sur le reste de la commune (31% des ménages du centre-ancien contre 16% dans le reste du territoire communal). La population y est également particulièrement jeune (près de la moitié de la population a moins de 30 ans).
- **Des ménages particulièrement précaires, en « décrochage » avec le reste du territoire** : les indicateurs de fragilités socio-économiques sont à ce titre particulièrement préoccupants. Près de la moitié de la population du centre ancien vit en dessous du seuil de pauvreté. Le centre-ancien compte ainsi parmi les plus paupérisé du Var (2ème centre-ancien le plus pauvre avec un revenu médian de 10.800 € par U.C – *chiffres Insee 2011, iris centre-ancien*). Le taux de chômage atteint 27% (contre 13% sur le reste de la commune). La plupart des ménages sont éligibles au logement social, les niveaux de revenus observés dans le centre-ville étant par ailleurs inférieurs aux quartiers d'habitat social de Draguignan (iris Collettes Est et Collettes Ouest).
- **Un parc de logements à dominante locative** : le parc locatif privé représente 75% du parc, centré sur les petites typologies (70% de T1-T2)
- **Un parc collectif dominant,** constitué de petites copropriétés à dominante locative : 81% des copropriétés sont majoritairement locatives. 1/3 des copropriétés sont exclusivement détenues par des propriétaires bailleurs. On compte toutefois une part importante d'immeubles collectifs détenus en mono propriété : 26% des logements contre 8% sur le reste de la commune *(source étude pré-opérationnelle, exploitation fichiers fonciers Majic).*

Les principaux constats portant sur le marché immobilier

- **Un taux de vacance particulièrement élevé** *(26% en 2012 – source Insee iris centre-ancien)*, **parmi les plus élevés du Var**, **en lien avec la faible attractivité du parc locatif privé** où les taux de rotation sont très importants. Près de la moitié des jeunes locataires (moins de 40 ans), qui constitue la clientèle dominante du centre-ancien, a ainsi emménagé dans son logement il y a moins de 2 ans (*source Insee 2012*). Lors de l'enquête, la moitié des ménages interrogés a indiqué être dans leur logement depuis moins d'un an, et 40% souhaitent déménager dans les prochains mois *(source enquête CitéMétrie, mai 2016)*.
- **Un marché immobilier déséquilibré, fortement concurrencé par l'offre récente**. Le marché de l'accession y est aujourd'hui très limité, en limite du centre-ancien. La demande reste rare sur le centre-ancien, les ménages sont réticents à venir s'installer dans le centre-ville : les moins solvables préférant retarder leur primo-acquisition et rester locataires dans des produits locatifs récents, abordables et avec des prestations plus adaptées à leurs attentes (parking, ascenseur, balcons, espaces verts…).
- **Un marché de l'investissement locatif en baisse**, des bailleurs qui préfèrent parfois vendre leur bien, et des agences qui sont de plus en plus réticents à s'y positionner compte tenu des difficultés observées dans la remise en location des biens et du manque d'entretien observé par de nombreux bailleurs. Le centre-ancien compte toutefois une part importante de bailleurs possédant plusieurs logements sur le

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

périmètre : Les 2/3 du parc locatif appartiennent à des bailleurs propriétaires de plusieurs logements. Parmi cette proportion, 30% sont détenus par des bailleurs possédant plus de 5 logements.

- **Un marché locatif qui reste relativement peu encadré** : la moitié des locataires interrogés lors de l'enquête sont passés par une connaissance pour louer leur logement, alors que le marché géré par les agences reste faible a priori (garanties financières plus importantes exigées à hauteur de 3X le montant du loyer pour les locataires).
- **Des niveaux de loyers qui restent supérieurs aux niveaux de loyer conventionnés**. En moyenne, les niveaux de loyers atteignent 10€/m² sur le centre-ancien. D'après les résultats de l'enquête auprès des locataires du centre-ancien (93 ménages enquêtés), les loyers libres sont supérieurs aux plafond du loyer intermédiaire dans près de la moitié des cas et dans plus de 90% des cas supérieurs au plafond de loyer conventionné social.
- Dans certains secteurs du centre-ancien (rue de l'Observance, Courtiou, rue de Trans), **un second marché immobilier, plus informel, est aujourd'hui entre les mains de véritables marchands de sommeil**, à l'origine de situations préoccupantes qui nécessitent de renforcer les actions coercitives.

Les principaux constats portant sur les besoins de réhabilitation

- 67 immeubles repérés avec des besoins de travaux importants voire lourds lors de la campagne de repérage menée lors de l'étude, concentrés dans le cœur historique, représentant environ 400 logements (estimation fichiers fonciers). Parmi les immeubles dégradés, de nombreux points durs identifiés (16 immeubles avaient déjà été repérés comme très dégradés en 2002 par le CDHAR – hors immeubles RHI Observance)
- **Des potentiels de réhabilitation qui dépassent l'échelle de l'adresse**, avec des enjeux prioritaires d'intervention sur plusieurs îlots particulièrement dégradés (Observance/Courtiou, Place du Marché, rue de Trans, secteur de l'ancien Théâtre) qui nécessitent d'engager une approche coercitive et curative (recyclage et renouvellement urbain).
- **Des enjeux importants en matière de lutte contre l'habitat indigne, des besoins en mesures coercitives** : lors de la campagne de repérage et des enquêtes, au moins 23 immeubles ont été identifiés comme pouvant faire l'objet de procédures coercitives (dont 2 adresses nécessitant un péril imminent et 6 adresses avec une procédure d'insalubrité à étudier).
- **Des immeubles collectifs dégradés, en copropriétés comme en monopropriétés**, nécessitant une approche spécifique.
- **Des copropriétés désorganisées voire dégradées** et qui nécessitent d'être accompagnés dans leur structuration, leur réhabilitation voire leur redressement. Au moins quinze copropriétés ont été identifiées comme présentant des difficultés avérées et comme potentiellement dégradées, dont 4 très dégradées. Ces ensembles immobiliers font l'objet d'un volet copropriété dégradé dans le cadre de la présente convention (cf infra).
- **Un patrimoine architectural d'intérêt à préserver et à valoriser**, mais souvent peu entretenu ou altéré.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Les difficultés observées au niveau du parc de logements s'accompagnent d'une perte de dynamisme de l'activité commerciale. Le diagnostic engagé sur le volet commercial a ainsi permis d'identifier des linéaires stratégiques le long de la boucle commerciale (rue Cisson/République, Place Cassin, Place du Marché, Clémenceau) en particulier dans la Place du Marché et la Place Cassin.

Le centre-ville a fait l'objet de plusieurs OPAH dont la dernière s'est achevée en 2009. Les résultats ont toutefois essentiellement concerné les façades et devantures de commerces et l'opération a eu un impact limité sur la réhabilitation des parties privatives.

- *La mise en place d'un plan d'actions pour la requalification de l'habitat sur le centre-ville*

Le centre-ancien nécessite aujourd'hui une intervention publique renforcée afin d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre et ainsi restaurer l'attractivité du centre-ville. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de définir et mettre en œuvre un projet de requalification global articulant plusieurs dimensions : urbaines, sociales, techniques, commerciales et patrimoniales. Ceci implique – en référence aux interventions classiques d'amélioration de l'habitat via les OPAH et PIG – de changer à la fois d'échelle et de logique d'intervention en mettant en œuvre un projet de renouvellement urbain et social.

En réponse à ces enjeux, un plan d'actions a été élaboré sur le volet habitat et décliné autour des 5 axes suivants :

- ⇨ **Améliorer et requalifier le parc de logements** (travaux en parties privatives)
- ⇨ **Faciliter la réhabilitation des immeubles collectifs** (travaux en parties communes)
- ⇨ **Diversifier et restructurer l'offre en logements du centre-ville**
- ⇨ **Valoriser le bâti et le patrimoine**
- ⇨ **Intervenir en renouvellement urbain sur des sites stratégiques du centre-ville**

Ces axes se déclinent en 14 actions, intégrées dans les différents volets de la présente convention. La liste de ces actions figure en annexe.

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

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION.

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Draguignan, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), pour une durée de 5 ans.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU porte sur le périmètre du centre-ville de Draguignan identifié dans la carte ci-après :



Le périmètre d'OPAH-RU comprend près de 3 150 logements privés dont :

- 80% occupés par des locataires ou vacants (environ 2 500 logements)
- 20% occupé par des propriétaires (660 logements)

Estimation d'après fichiers fonciers Majic 3, 2015

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- au nord, par le boulevard du Jardin des Plantes (route de Draguignan - D562)
- à l'ouest, par le boulevard Maréchal Foch
- au sud, par le boulevard Clémenceau et le boulevard Jean Jaurès
- A l'est, par le boulevard des Remparts

Ce périmètre s'applique à l'ensemble des volets d'intervention de l'OPAH-RU, à l'exception du volet ravalement des

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

devantures commerciales dont les aides ne concernent que la Place du Marché ainsi que le boulevard Clémenceau.

À l'intérieur de ce périmètre, plusieurs secteurs prioritaires et stratégiques ont été identifiés comme présentant plusieurs handicaps (organisation foncière complexe, bâti très dégradé, problèmes de sécurité et d'habitabilité, etc.) qui nécessitent de raisonner au-delà de l'échelle du logement et donc d'aborder la question de la restructuration foncière comme élément d'une stratégie de requalification du parc.

Parmi ces secteurs, on peut notamment identifier

- Le secteur Courtiou/Observance
- La Place du Marché
- L'îlot compris entre la rue de l'Ancien Théâtre, la rue Frédéric Mireur et la Place du Marché



1 – Secteur Courtiou/Observance

2 – Secteur place du Marché

3 – Ilot rue Ancien Théâtre/ rue Mireur

Les champs d'intervention de l'OPAH-RU sont les suivants :

- L'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements sur l'ensemble du périmètre. Les aides, qu'elles soient financières ou sous forme de conseil, s'appliquent aux propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, propriétaires occupants et copropriétaires ;
- La mise en œuvre des procédures mobilisables en matière de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du périmètre ;
- Le renouvellement urbain avec le recours éventuel à la maitrise foncière sur les îlots prioritaires et les immeubles pressentis comme pouvant faire l'objet d'une DUP Travaux (cf volet renouvellement urbain de la présente convention).

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPÉRATION.

Article 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse adaptée aux problématiques spécifiques identifiées. Elle s'insère dans un projet urbain global, le projet de rénovation urbaine du centre-ville de Draguignan, intégrant les dimensions urbaines, techniques, commerciales et patrimoniales nécessaires à la restauration de son attractivité.

Selon les éléments exposés dans le préambule de la convention, l'OPAH-RU est une réponse aux enjeux d'intervention déclinés ci-après :

Des enjeux sociaux

- ⇨ Produire une offre de logements diversifiés et adaptés à la demande
- ⇨ Lutter contre les situations d'habitat indigne, d'habitat non décent
- ⇨ Diminuer les dépenses de logements en améliorant la performance énergétique des logements
- ⇨ Adapter les logements et offrir des niveaux de loyer supportable pour les ménages
- ⇨ Favoriser l'adaptation des logements au handicap
- ⇨ Favoriser l'accès au droit et à l'information (droit et devoir)
- ⇨ Coupler l'accompagnement au relogement par un accompagnement social

Des enjeux de lutte contre l'habitat indigne

- ⇨ Traiter les situations d'habitat indigne
- ⇨ Créer ou générer une offre de logements pour les relogements
- ⇨ Remettre en état les parties communes menaçant la santé ou la sécurité des occupants

Des enjeux immobiliers liés à l'attractivité du centre-ville

- ⇨ Favoriser le développement de typologies plus attractives et plus grandes
- ⇨ Favoriser des réhabilitations durables et de qualité en parties privatives et en parties communes
- ⇨ Soutenir l'accession à la propriété dans le centre-ville, capter une clientèle de ménages familiaux
- ⇨ Remettre sur le marché les logements vacants
- ⇨ Favoriser la structuration et le bon fonctionnement des copropriétés

Des enjeux patrimoniaux

- ⇨ Requalifier les linéaires de façades et favoriser la réalisation de travaux d'intérêt architecturaux
- ⇨ Harmoniser les devantures commerciales
- ⇨ Entretien et mise en valeur du patrimoine
- ⇨ Respect des typologies, des matériaux et des modes constructifs

Des enjeux économiques

- ⇨ L'effet levier généré par la mise en place de l'OPAH-RU

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

- ⇨ Les montants de travaux générés par les travaux de réhabilitation
- ⇨ Mobilisation des entreprises du bâtiment et actions d'information ou de formation selon les besoins
- ⇨ Encadrement des pratiques, diversification et renforcement de l'offre

Des enjeux urbains et fonciers

- ⇨ Intervenir sur les immeubles déqualifiés
- ⇨ Permettre le recyclage et la restructuration des immeubles plus dégradés, en maitrisant le foncier si nécessaire
- ⇨ Améliorer le fonctionnement des espaces publics
- ⇨ Eradiquer les immeubles ne pouvant structurellement pas offrir des conditions d'habitat correctes
- ⇨ Favoriser l'amélioration des immeubles en cœur d'îlot ou en impasse

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION.

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique sera d'enrayer le processus de dévalorisation voire de déqualification de l'habitat privé dans le centre-ville de Draguignan. Aux côtés des actions menées sur les autres volets (espaces publics, commerces …) l'OPAH-RU est une composante essentielle du Projet Urbain Global mis en œuvre sur le centre-ville pour réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville.

Cette ambition repose aujourd'hui sur une stratégie opérationnelle déclinée en 5 axes principaux présentés ci-avant :

- **Améliorer le parc de logements existants :** il s'agit simultanément de lutter contre le mal-logement, de lutter contre l'habitat indigne et de garantir des réhabilitations durables grâce à des dispositifs financiers solvabilisateurs

- **Faciliter la réhabilitation durable des immeubles collectifs et l'engagement de travaux en parties communes, en copropriété comme en monopropriété.** Cet objectif nécessite de mobiliser l'ensemble des moyens d'intervention : une action préventive pour faciliter l'organisation des copropriétés et le vote des travaux, une action curative pour redresser et réhabiliter les copropriétés dégradées comme les monopropriétés dégradées, un accompagnement à la réalisation de travaux pour les copropriétés peu ou moyennement dégradées.

- **Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et de permettre une plus grande mixité sociale.** Cet objectif vise ainsi à garantir le maintien sur place des populations mais aussi d'attirer de nouvelles populations : à ce titre, le retour ou le maintien des propriétaires occupants et des ménages familiaux sera recherché dans la mesure où ils participent souvent activement à la vie et à l'animation du centre-ville mais aussi à sa valorisation.

- **Valoriser la qualité patrimoniale du centre-ville,** par la mise en œuvre opération façade et le soutien aux réfections des devantures commerciales. il s'agit plus généralement de promouvoir une démarche de travaux respectueuse du patrimoine et de son identité afin de donner à voir « le cœur de ville »

- **Mettre fin aux dysfonctionnements urbains les plus prégnants détériorant la qualité urbaine du centre-ville.** Il s'agit de mettre en œuvre une stratégie foncière pour restructurer les îlots touchés par un habitat très dégradé voire insalubre. Cette action stratégique nécessite d'adopter une veille constante sur les immeubles des secteurs à enjeux et la mobilisation des outils coercitifs et urbains adaptés (notamment Opération de Restauration Immobilière)

Mener à bien un tel projet nécessite :

- De prendre en compte la multiplicité des échelles d'intervention, du logement à l'immeuble voire à l'îlot, afin d'assurer un traitement cohérent et visible sur le plan urbain, social et patrimonial

- De mobiliser en complément des outils incitatifs, des procédures coercitives afin d'enclencher la

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

restauration d'immeubles « bloqués » et de lutter contre les dérives pratiquées aujourd'hui par des propriétaires peu scrupuleux (marchands de sommeil)

- De mener des actions spécifiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté : formation des copropriétaires et syndics bénévoles, mise en place de protocoles de redressement de la gestion ;

- De cibler et de prioriser le volet urbain et foncier sur les points durs identifiés pour concentrer les moyens humains et financiers et créer un effet levier d'une dynamique de requalification ;
- D'être en position d'observation sur les composantes du centre-ville ainsi que de vigilance et de veille afin de prévenir des processus de dégradation et de mesurer l'impact de la politique engagée. La veille foncière via le suivi des DIA sur les périmètres RU sera mise en place à cet effet.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Article 3 – Volets d'action

Les objectifs de l'OPAH-RU sont déclinés ci-dessous sans double-compte, excepté les objectifs faisant l'objet d'aides financières particulières allouées sous forme de primes forfaitaires venant s'ajouter au socle de subventions (regroupement de logements, accession, sortie de vacance, …)

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le Plan-Guide intègre plusieurs projets ou réflexions emblématiques pour améliorer la qualité des espaces publics et la revalorisation du centre-ville :

- Le réaménagement du boulevard Clémenceau (travaux en cours) pour valoriser l'axe commercial et l'accès au centre-ville (temps 1)
- La valorisation de la place du marché et de la boucle commerciale (rue Cisson/République, Place Cassin, Place du Marché, Clémenceau), intégrant notamment la revitalisation des commerces, le lancement de programmes sur les espaces publics et la mise en place des différents parcours (temps 2)
- La valorisation du Rocher et de la butte de l'Horloge, propice au développement de nouveaux usages : jardins du Rocher et abords : place Saint-Clair, Montée de l'Horloge avec parking, place des Moulins (temps 3)
- Une réflexion d'ensemble sur le stationnement avec plusieurs espaces de projets possibles, notamment sur les Allées d'Azémar, l'îlot Bontemps ou le parking de l'Observance (temps 4)
- La reconquête des boulevards vers le grand Lavoir et le Jardin des Plantes, depuis les boulevards Joffre et Foch (temps 5), puis à l'est depuis la place du Grand Lavoir vers le Boulevard Jean Jaurès (temps 6)
- La rénovation urbaine de plusieurs secteurs clés dont le phasage et la mise en œuvre sont à définir: parking Bontemps, secteur de l'Observance, secteur des Minimes, quartier de la Commanderie, ancienne école d'institutrice, parcelle ERDF…

Ces projets seront réalisés à court, moyen et long terme. L'OPAH-RU menée conjointement à ces opérations constitue le volet d'actions en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat privé.

Afin d'accompagner et de favoriser la dynamique de réhabilitation dans le centre-ancien, le volet urbain de l'OPAH-RU portera notamment sur la requalification des secteurs prioritaires mentionnés ci-avant afin d'initier des opérations sur les immeubles et îlots stratégiques sur le plan urbain : recours possibles aux opérations de restauration immobilière (ORI), mobilisation éventuelle d'outils de maitrise du foncier (DUP Aménagement). Ces éléments sont intégrés au volet foncier dont le contenu et les objectifs sont précisé ci-après.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre d'îlots stratégiques étudiés
- Nombre de procédures d'ORI engagées
- Cartographie des aménagements urbains réalisés

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

3.1.2 Objectifs

Les objectifs en matière de restauration immobilière (mise en place d'ORI) ou à des opérations habitat nécessitant la maitrise du foncier sont précisés ci-après dans le volet foncier.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La dégradation du bâti trouvant notamment son origine dans des situations foncières complexes (imbrications, indivisions, copropriétés inorganisées, etc.), plusieurs actions seront menées en la matière.

Mise en place d'une veille foncière

La politique foncière menée dans le cadre de l'opération s'appuiera en premier lieu sur une mission de veille foncière et des acquisitions publiques portant sur les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains.

▷ *Actualisation de la liste d'immeubles dégradés*

Le repérage exhaustif réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle a permis de cibler avec précision les immeubles dégradés ainsi que les copropriétés présentant des fragilités. La veille foncière devra permettre d'actualiser cette liste tout en la complétant au gré des visites qui seront effectuées.

▷ *Analyses des DIA, visites et repérage*

Le dispositif d'OPAH-RU prévoit une visite de l'opérateur dans chaque lot ou immeuble situé sur le périmètre d'OPAH-RU et faisant l'objet d'une DIA. Cette visite permettra de vérifier l'état du logement, d'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables et de lui rappeler les règles en matière d'urbanisme.

Ce travail permettra notamment de contrôler les mutations foncières, d'engager le recyclage immobilier du bâti en mobilisant le droit de préemption et de mettre en place un observatoire de l'habitat à l'échelle des secteurs à enjeux.

Pour information, la mise en vente d'un bien doit être accompagnée de la réalisation de plusieurs diagnostics relatifs à l'état du bien concerné : état des risques naturels et miniers, état parasitaire, diagnostic de performance énergétique, diagnostic gaz, métrages, etc. La visite de l'opérateur ne viendra en aucun cas de substituer à la responsabilité du propriétaire de réaliser ces différents diagnostics lors de la mise en vente de son bien.

La mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière (ORI)

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la requalification des secteurs RU et les objectifs à atteindre

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment d'Opération de Restauration Immobilière (ORI). La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent nécessairement à favoriser le changement d'échelle d'intervention : réhabilitation complète d'un immeuble.

L'OPAH-RU pourra ainsi s'articuler avec des Opérations de Restauration Immobilière (ORI). Ces procédures permettront de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés. Les Opérations de Restauration Immobilière permettront ainsi de notifier des programmes de travaux obligatoires aux propriétaires concernés. Elles constituent des actions volontaristes menées par la Ville (ou son opérateur) afin de traiter les îlots connaissant des problèmes structurels lourds ne pouvant être traités globalement par les autres dispositifs tels que les procédures d'insalubrité ou de péril.

Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de ces dispositifs.

Elle sera accompagnée par la mise en place durant l'OPAH-RU d'une animation spécifique décrite dans le paragraphe 7.2.2

▷ *Suivi-animation renforcé, élaboration des DUP Travaux et des études de faisabilité*

L'équipe opérationnelle devra, dès le lancement de l'opération, œuvrer en faveur de leur amélioration par une action poussée à l'encontre des propriétaires. Au fur et à mesure des démarches entreprises, et en fonction des éléments d'analyse actualisés recueillis, elle pourra alors évaluer la pertinence de la mise en place de procédures coercitives (ORI, arrêtés d'insalubrité, arrêtés de péril).

La phase incitative délimitera les adresses concernées et prescrira les travaux par Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Cette phase nécessitera une veille accrue de l'opérateur en collaboration avec les services de la Ville et des partenaires afin de déterminer si elle engendre une mobilisation des propriétaires concernés.

Dans le même temps, des études de faisabilité seront lancées dès 2018 sur les immeubles pré-identifiés afin de vérifier l'éligibilité au dispositif THIRORI et d'identifier les solutions juridiques et opérationnelles adaptées. Elles viseront à conforter la collectivité dans cette stratégie ou, le cas échéant, à envisager d'autres leviers. Les études de faisabilité permettront alors de :

- de confirmer la liste d'immeubles pressentis et de préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux financements auprès de la Commission Nationale de l'Anah (CNLHI)
- de faciliter l'engagement d'autres mesures, avec l'appui plus ou moins prononcé de la puissance publique, appui dont il s'agira de déterminer la nature et le niveau d'implication.

En fonction du type de procédure retenue et du projet, la Ville de Draguignan pourra solliciter la subvention THIRORI auprès de la Commission Nationale de l'Anah (CNLHI) et de la Région pour financer les études de calibrage nécessaire ainsi que le déficit éventuel des opérations.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

3.2.2 Objectifs

Dans le cadre de la veille foncière, le nombre de visites a été estimé à 20 sur la durée de l'OPAH-RU.

L'étude pré-opérationnelle a identifié une liste de propriétés qui nécessitent aujourd'hui une intervention renforcée (cf liste en annexe) avec des potentialités de mise en œuvre d'ORI. Cinq adresses prioritaires ont été identifiées pour la mise en œuvre des ORI et nécessitent la mise en œuvre des actions décrites ci-dessus (animation renforcée, élaboration des DUP et études de faisabilité).

Ces adresses prioritaires sont les suivantes :

Procédures ORI à étudier
46 rue de l'Observance (AB 347)
40 rue de l'Observance (AB 350)
13 et 15 place du Marché (AB 1354 et 1355)
48 rue de l'Observance (AB 346)
3 rue Frédéric Mireur (AB 153)

D'autres immeubles ont été identifiés dans l'étude pré-opérationnelle comme pouvant faire l'objet de procédures de DUP. Ils sont indiqués en annexe de la convention.

Les immeubles concernés en définitive par la procédure d'ORI ainsi que les modalités d'intervention et de financements seront définis dans le cadre des études de faisabilité menées en démarrage d'OPAH-RU. Dans le cas d'une éligibilité aux financements THIRORI, la commune bénéficiera alors d'un soutien financier de l'Etat et sollicitera la Région pour le financement de l'équipe et des déficits des opérations.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre de mutations immobilières contrôlées
- Nombre de procédures d'ORI engagées
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat, l'OPAH-RU aura notamment pour objectifs de :

- Proposer une offre locative adaptée aux besoins des populations locales (loyers conventionnés social et intermédiaire)
- Remettre sur le marché des logements vacants
- Encourager l'accession et la réalisation de travaux auprès des propriétaires accédants non-éligibles aux aides de l'Anah
- Favoriser la création de nouvelles typologies en incitant le regroupement des petits logements
- Contraindre les propriétaires récalcitrants à réaliser les travaux, par la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) – cf supra

Le développement d'une offre locative de qualité à loyer maîtrisé

L'incitation des propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers via le conventionnement des logements reste une priorité afin de développer une offre répondant aux besoins des ménages modestes, très présents sur le centre-ancien. Pour ce faire, l'opérateur devra multiplier les contacts auprès des propriétaires bailleurs, en commençant par ceux disposant du plus gros patrimoine, et mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides en place : avantages fiscaux, aides et prêts des caisses de retraite, de la CAF, prêts à taux bonifiés et éco-prêt le cas échéant. L'intervention du FSL pour les locataires dans les cas de relogement pourra être nécessaire.

Compte tenu des priorités de la Ville, ce volet portera sur la création d'une offre locative conventionnée à loyers social et intermédiaire.

Niveaux de loyers	*Zone B1*
Loyer « intermédiaire »	*10,07 €/m²*
Loyer « social »	*7,80 €/m²*
Loyer « très social »	*6,07 €/m²*

Il s'agira également au travers de cette OPAH-RU de favoriser l'application de la convention signée entre l'Anah et Action Logement en informant les propriétaires bailleurs de l'existence du partenaire, en les incitant à réserver leur logement à un salarié d'une entreprise cotisante auprès d'Action Logement et en assurant la mise en relation du propriétaire avec le correspondant local d'Action Logement. Les produits proposés par Action Logement, aussi bien en direction des propriétaires bailleurs que des locataires seront mis en avant.

La remise sur le marché des logements vacants

La vacance constitue le potentiel traditionnel de réhabilitation et de production de logements à loyers maitrisés. La Communauté d'Agglomération Dracénoise, la Région et le Département soutiennent la mobilisation du parc vacant,

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

potentiel qui permet la réhabilitation d'immeubles complets vacants en loyers conventionnés, souvent des « verrues » en centre-ancien.

Les aides octroyées par les partenaires sont les suivantes :

- CAD : prime de 500€ par logement remis sur le marché si loyer conventionné social
- Région : prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant de plus de 12 mois et indigne ou très dégradé (5% du montant des travaux HT)
- Département : conditions d'éligibilité de droit commun pour la sortie de vacance et le conventionnement des loyers (vacance supérieure à 6 mois). Les propriétaires du centre-ville bénéficieront de ces aides au même titre que tout Varois.

L'équipe opérationnelle devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation des propriétaires, en lien avec la commune. Les propriétaires de résidences repérées comme vacantes seront ainsi contactés par l'opérateur afin de les sensibiliser au dispositif incitatif proposé. Déterminer les causes de la vacance sera le préalable nécessaire à toute action d'accompagnement, puisque l'existence d'un blocage juridique (succession, indivision), de problèmes de manque de financement ou de méconnaissance des actions à entreprendre (recours à un maître d'œuvre par exemple) n'appellent pas les mêmes capacités d'interventions de l'opérateur (accompagnement juridique, administratif, technique).

L'intervention pourra aller du simple mailing à l'attention des propriétaires de logements vacants, jusqu'à l'accompagnement de la commune pour l'acquisition foncière de biens apparemment abandonnés ou la mise en œuvre de procédures coercitives à l'attention des propriétaires malveillants.

L'amélioration des conditions d'accession des propriétaires primo-accédants

Sur le périmètre de l'OPAH-RU, on dénombre environ 20% des logements occupés par le propriétaire, soit environ 660 logements (source fichiers fonciers « Majic 3 » 2015).

Afin de diversifier l'occupation du centre-ville et faciliter l'installation des propriétaires, la Ville de Draguignan souhaite octroyer une aide spécifique pour les propriétaires primo-accédants sous conditions de ressources (ménages éligibles au PTZ) souhaitant s'engager dans la réhabilitation de leur bien (travaux de remise aux normes d'habitation) et respectant les critères de décence. Cette aide est conditionnée par la visite de l'équipe opérationnelle afin de vérifier le respect des règles d'habitabilité du logement et prescrire les travaux de remise aux normes nécessaires.

L'aide octroyée par la Ville s'élève à 30% du coût des travaux de rénovation plafonné à 5 000 € par ménage. Elle se complètera d'une aide de la Région à hauteur de 50% de la part de la collectivité et est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi-animation.

Diversifier l'offre de logements en favorisant la création de grands logements

Il s'agira de promouvoir une diversification de l'offre de logement à destination de ménages modestes qui manifestent leur souhait et leur difficulté d'y rester, en étudiant notamment les possibilités de regroupement de

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

logements de petite superficie.

Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général, la Communauté d'agglomération Dracénoise soutient le regroupement des petits logements par l'octroi d'une prime (2 000€ / dossier). Cette aide sera également octroyée dans le cadre de l'OPAH-RU.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de l'offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :

- 31 logements conventionnés à loyer social
- 34 logements conventionnés intermédiaires

En matière de lutte contre la vacance, les objectifs sont fixés à 39 logements.

Les objectifs en matière d'aide à l'accession à destination de primo-accédants (ménages non éligibles Anah mais sous plafonds PTZ) sont fixés à 5 sur la durée de l'opération.

S'agissant des aides au regroupement de petites typologies, un objectif de 8 logements est établi sur la durée de l'OPAH-RU.

Enfin et comme précisé ci-dessus, plusieurs Opérations de Restauration Immobilière permettront de notifier des programmes de travaux obligatoires aux propriétaires concernés. Cinq immeubles sont fléchés en priorité pour ces opérations.

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements occupés réhabilités
- Nombre de ménages primo-accédants aidés dans leur projet d'acquisition
- Nombre de logements locatifs conventionnés
- Nombre de procédures d'ORI engagées et d'immeubles réhabilités à l'issue de ces opérations

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu prioritaire de cette opération. L'étude pré-opérationnelle a confirmé l'existence de situations de mal-logements et de propriétaires bailleurs malveillants bien connus des services de la Ville.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Le travail de diagnostic a permis de recenser 67 immeubles avec des besoins de travaux importants voire lourds sur le centre-ville correspondant à environ 400 logements (source : fichiers fonciers Majic3). Parmi ces immeubles, 16 avaient déjà été repérés comme particulièrement dégradés en 2002 (cf diagnostics CDHAR) et constituent à ce titre des points durs à traiter prioritairement.

Le croisement des différentes investigations réalisées (repérage, enquête et identification des marchands de sommeil) a permis par ailleurs d'identifier les enjeux en matière de mobilisation des procédures coercitives : 2 adresses concernées par un péril imminent, une dizaine d'immeubles avec des suspicions de péril ordinaire, 6 adresses identifiées avec une procédure d'insalubrité à engager ...

Dans cette perspective, le repérage et la remontée des signalements par les autorités compétentes sont essentiels. Pour être réellement efficace, il est également nécessaire de renforcer le volet coercitif afin de résoudre les blocages rencontrés.

Un partenariat étroit sera établi avec les acteurs du PDLHI : échange d'informations sur les signalements émis par les occupants de logements présumés indignes, diagnostic systématique sur les adresses transmises par le PDLHI, retour de diagnostic auprès des différents acteurs (DDTM, CAF, ARS) pour lancement des procédures adéquates le cas échéant, actions de médiation avec le propriétaire pour l'engagement et travaux et la mise en œuvre des procédure de relogement/hébergement temporaire ou définitif lui incombant dans le cadre de la réalisation de travaux.

L'action conduite en la matière doit se renforcer au travers de :

Une actualisation du repérage de terrain par l'équipe en charge du suivi-animation, notamment lors des visites organisées dans le cadre :

- De la veille foncière
- Des contrôles de décence
- Des diagnostics menés sur les copropriétés
- Des études de faisabilité ORI
- D'une demande de subventions pour tous types de dossiers

La mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne

- Insalubrité au sens de l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique
- Locaux impropres par nature au sens de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique
- Mesures d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique
- Procédure de danger ponctuel imminent pour la santé publique en matière d'habitat au sens des articles L1311-4 et R1334-3 du Code de la Santé Publique
- Procédure de mise en demeure au titre de la suroccupation des locaux d'habitation au sens de l'article L1331-23 du Code de la Santé Publique
- Procédure de péril au sens de l'article L5111-1 et suivants du Code de Construction et de l'Habitation
- Procédure de sécurité des parties communes d'immeubles d'habitation au sens de l'article L129-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

La Ville de Draguignan sera également susceptible de mettre en place une action d'accompagnement spécifique relative au « permis de louer ». La Ville dispose ainsi de la possibilité, sur une zone délimitée présentant une proportion importante d'habitat dégradé, de contraindre les bailleurs personnes physiques ou personnes morales à obéir à un régime de déclaration ou d'autorisation préalablement à la mise en location.

La Ville de Draguignan s'engage dans une politique active sur le parc privé qui passe en particulier par la lutte contre l'insalubrité et les situations de péril avec l'ensemble des partenaires de la lutte contre l'habitat indigne.

Une commission spécifique « habitat indigne » sera constituée pour traiter les situations identifiées : elle permettra notamment de rassembler l'ensemble des acteurs et partenaires concernés et de suivre l'avancement des dossiers (cf article 7 de la convention – instances de pilotage).

La mise en place d'un fond de travaux d'office

Cette mobilisation pourra aller jusqu'à la mise en œuvre de travaux d'office en cas de carence du propriétaire. Dans ce cadre la Ville de Draguignan réservera une enveloppe de crédit à titre d'avance de 100 000€ pour la durée de l'OPAH-RU (enveloppe recouvrable à terme dans le cadre des procédures).

En cas de substitution, les services municipaux, en lien avec l'opérateur, se chargeront du montage technique et financier ainsi que du suivi de l'exécution des travaux. Ils mobiliseront également, avec la collaboration de l'opérateur, des financements auprès de l'Anah.

Sans préjuger d'une possible substitution de la Commune en cas de carence des propriétaires, l'opérateur mettra tous les moyens dont il dispose pour assister le propriétaire dans la réalisation de travaux et veiller au respect du droit des occupants.

Un renforcement de l'ingénierie technique, social et juridique pour accompagner la collectivité et les occupants dans la mise en œuvre et le bon déroulement des procédures

- Appui à la réalisation des diagnostics techniques et sociaux pour les logements signalés et orientation procédurale
- Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures, définition d'une stratégie d'intervention et priorisation des immeubles cibles
- Accompagnement de la collectivité, en cas de carence du propriétaire, dans la mise en œuvre de la procédure de relogement
- Vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits (rapports de visites)
- Assistance technique et administrative de la collectivité pour la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire à l'issue du délai fixé dans l'arrêté pour la réalisation des travaux
- Accompagnement sanitaire et social des ménages, en lien avec les services de la collectivité concernés, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs

3.4.2 Objectifs

Il s'agit d'aider directement les propriétaires s'engageant dans des travaux permettant d'éradiquer les situations

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

d'habitat indigne sur le territoire : travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé et travaux de réhabilitation globale sur logement indigne ou très dégradé. Il s'agit également de soutenir les travaux de sécurité et de salubrité (petite LHI) ainsi que les travaux sur les logements locatifs moyennement dégradés (indice de dégradation Anah entre 0,35 et 0,55).

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **20 logements indignes et/ou très dégradés (ID>0,55)** dont :

- 5 logements occupés par leur propriétaire
- 15 logements de propriétaires bailleurs

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **28 logements nécessitant la réalisation de travaux pour la sécurité et la salubrité du logement** (« petite LHI ») :

- 6 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements de propriétaires bailleurs

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **20 logements dégradés (0,35<ID<0,55)** appartenant à des propriétaires bailleurs.

Enfin, l'OPAH-RU vise la réhabilitation de 60 logements en copropriétés dégradées (aides au syndicat de copropriétaires) – cf volet copropriétés en difficulté.

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

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.)
- Nombre et type de procédures mises en œuvre
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
- Nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU
- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement
- Nombre de consignations des allocations de logements par la CAF

3.5. Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Environ 70% du parc de logement privé du centre-ville est en copropriété. Dans le cadre de la campagne de repérage et des enquêtes réalisées, le diagnostic pré-opérationnel a permis de recenser au moins 29 immeubles en copropriétés avec des dégradations observées en parties communes et des désordres de fonctionnement : absence de gestion ou de syndic, gestion patrimoniale minimaliste, etc. Parmi celles-ci, 15 copropriétés ont été pré-identifiées comme dégradées ou potentiellement dégradées, dont 4 très dégradées nécessitant la mise en place de travaux lourds en parties communes voire en parties privatives.

Les copropriétés en difficulté constituent le noyau dur des situations à traiter et nécessitent de ce fait une attention particulière dans le cadre du présent dispositif. Elles seront en effet conduites à concevoir et à décider des programmes de travaux en parties communes, en assemblées générales de copropriété, alors qu'elles disposent

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

souvent d'une mauvaise gestion et subissent des conflits d'intérêts de la part des différents copropriétaires. Le redressement de la situation administrative, juridique et/ou financière des copropriétés est donc un préalable à toute mise en œuvre de travaux.

Ce volet copropriétés a ainsi pour objet :

- d'engager des actions préventives d'accompagnement des petites copropriétés non organisées ou mal gérées afin de les aider à se structurer en vue du vote d'un programme de travaux à moyen terme. Il s'agit ainsi d'assurer, d'assainir et de conforter la structuration et l'amélioration du fonctionnement des copropriétés
- de requalifier les copropriétés dégradées en aidant financièrement les syndicats de copropriétés et les copropriétaires fragiles pour la remise en état des parties communes ; de les aider à retrouver une place dans un environnement urbain assaini de sorte qu'elles puissent à nouveau s'insérer dans le paysage de l'habitat

L'OPAH-RU sur le volet copropriété aura tout d'abord un rôle d'accompagnement préventif auprès des organes des copropriétés dans la réalisation des travaux et si besoin dans l'aide à leur structuration (mise en place de syndics, aide à la constitution d'un Etat Descriptif de division, etc.) car il s'agit d'un facteur qui accroît la dégradation du bâti en bloquant la réalisation de travaux sur les parties communes.

La réalisation de travaux sur les parties communes sera un critère de la bonne efficacité du dispositif, notamment en cas de repérage de situations d'indignité ou de péril dans les parties communes.

Le volet copropriété en difficulté du dispositif s'appuiera également sur la mise en place d'une aide au syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux en parties communes. Dès lors, les aides aux travaux octroyées cibleront :

- **les copropriétés dégradées en difficultés réversibles**: « Des risques concrétisés, dont découlent des difficultés avérées et sérieuses. Leur niveau de difficulté autorise néanmoins un retour à la normale lorsqu'une action résolue est mise en œuvre, en général sur plusieurs années »[1]

- **les copropriétés très dégradées en difficultés irréversibles** : « Les difficultés sont généralisées et atteignent un tel degré que le redressement, à structure de propriété constante ou quasi-constante, n'est plus possible : résoudre la situation nécessite alors la mise en œuvre de mesures « extraordinaires. »[2]

Lors de l'étude pré-opérationnelle, une liste de copropriétés repérées comme dégradées ou potentiellement dégradées a été constituée. En amont de toute demande d'aide, des diagnostics devront être réalisés sur cette liste ouverte et porteront notamment sur l'occupation sociale des immeubles, l'état de dégradation du bâti, les travaux indispensables à sa conservation, les difficultés de gestion et de fonctionnement de l'ensemble immobilier, la capacité des copropriétaires à financer le reste à charge, etc.

De manière complémentaire, les copropriétés identifiées en cours d'opération comme étant dégradées ou potentiellement dégradées pourront être ajoutées à la liste jointe en annexe sur proposition de la Ville et après accord du COPIL.

1 Ibidem
2 Ibidem

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

À l'issue du diagnostic l'opérateur proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété allant du simple accompagnement des instances à la structuration de la copropriété au montage de dossier de financement de travaux sur les parties communes.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra également à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser, le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives visant à obliger par voie d'arrêté municipal les copropriétés à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment (mise en sécurité des équipements communs), avec possibilité de substitution en cas de non-exécution. Les procédures spécifiques de constat de carence du syndicat des copropriétaires seront également mises en œuvre en tant que de besoin, et pourront amener à l'expropriation.

3.5.2. Objectifs

En matière de prévention, il est prévu **d'accompagner 40 copropriétés inorganisées à se structurer.** Pour 10 d'entre-elles (copropriétés souhaitant s'engager dans une démarche de travaux), la Ville de Draguignan et la CAD apporteront une aide spécifique

- Pour la Ville de Draguignan, une aide au financement de l'Etat Descriptif de Division si la copropriété n'en bénéficie pas (correspondant au financement des frais de géomètre)
- Pour la CAD, une prime à l'organisation attribuée par lot (soit pour les 10 copropriétés, environ 100 lots)

En matière d'aides aux travaux sur les copropriétés dégradées, l'OPAH-RU prévoir de traiter **10 copropriétés dégradées**, soit de l'ordre de 60 logements

- Diagnostic et aides aux travaux en parties communes de 6 copropriétés dégradées (environ 40 logements)
- Accompagnement à la gestion de 4 copropriétés très dégradées (environ 20 logements)

Indicateurs de résultats pour le volet copropriété en difficulté :

- Nombre d'aides aux syndicats financés
- Nombre de diagnostics réalisés
- Nombre de copropriétés accompagnées
- Nombre de copropriétés nouvellement constituées
- Nombre d'immeubles en copropriétés ayant fait l'objet de travaux

3.6. Volet copropriétés peu ou moyennement dégradées souhaitant s'engager dans une démarche de travaux

3.6.1. Descriptif du dispositif

Au-delà des copropriétés en difficultés, de nombreux immeubles collectifs présentent des besoins de travaux en parties communes sans pour autant justifier d'une dégradation avancée.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Afin de permettre à l'ensemble des copropriétaires de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation en parties communes, la Ville de Draguignan souhaite également accompagner les copropriétés peu ou non dégradées (situées hors du champs d 'intervention de l'Anah et des autres partenaires financeurs) à réaliser des travaux sur différents postes en parties communes : façades, toitures, cages d'escaliers, intérieurs, …

Afin de permettre un réel effet levier et ainsi favoriser des réhabilitations durables, la Ville de Draguignan apportera une aide à la réhabilitation sous réserve d'un montant minimal de travaux (3 000 € HT). La dépense subventionnable pour ces dossiers est par ailleurs plafonnée à 30 000 €. L'aide de la Ville sera portée à hauteur de 20% du coût de travaux éligible HT (hors travaux de ravalement de façade qui font l'objet d'une aide spécifique– cf volet patrimonial).

L'octroi de ces aides est conditionné à la décence des logements qui devra préalablement être vérifié par l'opérateur.

3.6.2. Objectifs

Sur 5 ans, il est prévu de traiter **30 immeubles en copropriétés peu ou pas dégradé**s souhaitant s'engager dans une démarche de travaux en parties communes

3.7. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies par le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les propriétaires occupants comme bailleurs sont concernés par ce dispositif. L'enquête réalisée en mai 2016 lors du diagnostic auprès des ménages du centre-ville révèle que près de 60% des propriétaires occupants interrogés sont éligibles aux aides de l'Anah (dont 1/3 au plafond très modestes). Par ailleurs, pour les locataires comme pour les propriétaires, l'inconfort thermique constitue la principale insatisfaction liée au logement. Au total ce sont ainsi près de 40% des occupants interrogés qui estiment que leur logement nécessite des travaux de rénovation énergétique. Il y a donc un potentiel d'action intéressant. Les causes de cette mauvaise isolation thermique sont souvent couplées à des installations de chauffage vétustes ou défectueuses. Une telle configuration peut en outre représenter un danger tout en étant source d'humidité (lorsqu'elle est associée à une menuiserie isolante sans ventilation du logement).

Cette conjugaison « enveloppe peu ou mal isolée / système de chauffage peu performant » engendre souvent des

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

coûts de chauffage prohibitifs pour les ménages modestes, en valeur absolue, sauf s'ils sont condamnés à être très peu chauffés dans des conditions plus ou moins dangereuses (type d'équipement et types de combustibles) pour un confort final relatif.

La question de l'amélioration thermique se retrouve au cœur de l'OPAH-RU à la fois comme soutien efficace et durable de la lutte contre la précarité énergétique des ménages les plus vulnérables socialement, et comme vecteur de modernisation et d'attractivité du parc de logement. Les contraintes architecturales imposées sur le cœur historique rendent difficiles la mise en œuvre de travaux d'amélioration thermiques ambitieux (difficulté pour recourir à l'isolation thermique par l'extérieur et aux énergies renouvelables, etc.).

Au regard de ces éléments, la Ville de Draguignan s'engage à mobiliser des moyens humains et financiers et à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires du contrat local d'engagement, pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les ménages les plus modestes habitant sur le centre-ville à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement, et par conséquent le bénéfice de l'aide de l'Anah,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés du centre-ville et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.
- Mettre à disposition des ressortissants du territoire considéré un parc privé présentant toutes les qualités thermiques exigées par les nouvelles normes

Sur le centre-ville de Draguignan, le repérage émanera principalement :

- Des travailleurs sociaux et conseillers logements du CCAS,
- Du service urbanisme de la Ville
- Des signalements effectués auprès des services de la ville,
- L'ADIL, également Point Rénovation Info Service (PRIS)
- L'AREVE – Agence de la Rénovation Energétique Est Var qui porte un projet de plateforme de la rénovation énergétique

Pour chacune des situations signalées, l'équipe en charge du suivi-animation assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,
- L'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés,
- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux, projetées et après travaux,
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales, etc.),
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités,
- Le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (« éco-gestes ») et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur les cas les plus fragiles),
-

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

3.7.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les **projets d'amélioration thermique de 35 logements** bénéficiant de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) répartis de la manière suivante :

- 15 logements occupés par leur propriétaire
- 20 logements de propriétaires bailleurs

Dans les 35 logements, sont prévus notamment

- 5 dossiers bénéficiant de la prime « facteur 2 » de la Région (gain énergétique supérieur ou égal à 50%)

Sur le volet copropriétés en difficultés, une ASE syndicat sera octroyée aux copropriétés éligibles, complétée d'une ASE « sèche » pour les propriétaires occupants aux plafonds de ressources.

Indicateurs de résultats pour le volet énergie et précarité énergétique :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
- Gain énergétique cumulé des projets exprimés en kWh/m².an et étiquette énergétique avant et après travaux
- Économie d'émission de gaz à effet de serre

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

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit 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. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

La collectivité et ses partenaires participeront au repérage des personnes ayant des besoins de travaux liés à l'autonomie dans les logements. L'équipe de suivi-animation, sur la base des visites et diagnostics réalisés par un ergothérapeute proposera des solutions de travaux et des montages financiers adaptés aux situations.

Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement feront l'objet d'un accompagnement spécifique. Les partenariats avec les services concernés (Conseil Départemental, CLIC, CCAS…) et les caisses de retraites seront mobilisés en tant que de besoin.

Seront privilégiés les dossiers mixant travaux de rénovation énergétique et travaux de maintien à domicile, d'autonomie.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

3.8.2 Objectifs

Compte tenu des difficultés d'adaptation du bâti ancien, les objectifs sur ce volet sont limités. Pour la durée de l'opération, les aides aux travaux d'adaptation octroyées par l'OPAH-RU viseront à financer le maintien à domicile de **5 propriétaires occupants.**

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention

3.9 Volet social

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le périmètre du centre-ville concentre une population très modeste principalement logée dans le parc locatif privé : 68% des habitants du centre-ancien bénéficient d'aides de la CAF, et 40% des allocataires du centre-ancien ont des revenus composés à plus de 50% par des prestations CAF *(source Insee, recensement 2012 iris centre-ancien)*. Une des cibles prioritaires de l'OPAH-RU étant le traitement de l'habitat indigne cumulé généralement avec une situation de précarité énergétique, la question de l'occupant est centrale dans les projets de travaux.

PROJET

Un accompagnement adapté

L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU consistera à accompagner les ménages dans leurs démarches en matière de logement. Concrètement cet accompagnement se traduira par :

- L'établissement d'un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) avec une évaluation des besoins et des difficultés des ménages afin de permettre des conditions d'habitat salubre et digne,
- L'orientation éventuelle vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, CCAS, Conseil Départemental, CAF…),
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement des loyers et charges,
- La médiation avec le propriétaire,
- Un appui au relogement dans le cadre des procédures habitat indigne, en lien avec les acteurs locaux du logement social notamment accompagné. Dans le cas d'un relogement dans un logement accompagné, le diagnostic social établi pour le ménage par l'équipe d'animation, ainsi que toute information utile à une prise en charge adaptée, seront transmis à l'opérateur chargé de l'accompagnement social du ménage.

Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes les démarches engagées par l'équipe d'animation seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

Le relogement des ménages

▷ *Relogement provisoire*

Afin de répondre aux besoins en relogements provisoires, en cas de défaillance des propriétaires, l'opérateur

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel, et recherchera des solutions possibles (hôtels, foyers…). L'équipe vérifiera la mise en place de l'hébergement et accompagnera les familles lors de toutes les étapes.

En vue du relogement provisoire et temporaire des ménages, pourra être envisagé la mobilisation :

- Des associations gestionnaires de logements temporaires sur le territoire avec lesquels il convient de passer un protocole d'accord en lien avec leurs partenaires institutionnels (DDCS, Conseil Général,…),
- Des agences immobilières et des résidences hôtelières de tourisme pour capter les logements saisonniers (à mobiliser hors saison),
- Des hôtels meublés de qualité,
- Des gestionnaires de résidences étudiantes (à mobiliser en dehors des périodes scolaires)
- Du logement social communal
- Etc.

▷ *Relogement définitif*

Certaines actions menées dans le cadre de l'OPAH ou complémentaires à celle-ci impliquent la recherche de solutions de relogements définitifs pour les occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Il s'agit notamment des opérations faisant l'objet d'expropriation ou d'acquisition amiable par la collectivité notamment pour les immeubles ciblés par les ORI.

Il pourra en être de même dans certains cas pour mener à bien les programmes de restauration immobilière, en particulier lorsque des restructurations de logements s'imposeront, à condition d'obtenir la garantie que les travaux seront réalisés. Enfin, s'agissant des relogements liés à des interdictions définitives d'habiter, les propriétaires seront sollicités pour assurer leurs obligations légales.

Des relogements définitifs pourront également être envisagés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne dès lors qu'il sera impossible de considérer la réintégration du ménage après travaux : suroccupation du logement de départ, absence de statut d'occupation en règle. C'est le cas notamment pour les meublés d'habitation voir également pour leur éventuelle transformation de chambres en logements autonomes de type studios ou grands logements en colocation. Il pourra également s'agir de relogements dans une structure d'insertion par le logement (FJT, Résidence Sociale, Pension de famille) dans le cas où la situation le nécessite (décohabitation d'un jeune permettant de mettre un terme à la suroccupation par exemple).

En vue du relogement définitif des ménages, mobilisation :

- Des différents contingents (Préfecture, Commune, Conseil Général, Action Logement) par la mise en place d'un protocole de partenariat,
- Des bailleurs sociaux et les collecteurs du 1% logement intervenant sur la Ville,
- Des agences immobilières,
- Des propriétaires de logements vacants,
- Des propriétaires bailleurs ayant réhabilité leur logement via l'OPAH,
- Des logements préemptés,
- Des associations d'Insertion par le logement (sous-location, bail glissant…) : Soliha, AIVS Le Toit, Habitat et Humanisme, Solidarités Est Var, AVAF, …

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

- Des associations qui interviennent sur le logement des personnes handicapées,
- Des gestionnaires de résidences seniors en lien avec le CCAS,
- De la Commission de Médiation DALO et la DDCS,
- Du Conseil Général dans le cadre du FSL,
- De la CAF,
- Etc.

L'identification et le suivi des relogements à effectuer devront s'effectuer en concertation avec les partenaires concernés, dans le cadre de la commission spécifique habitat indigne (cf article 7 – instances de pilotage)

3.9.2 Objectifs

Au titre de l'OPAH-RU, le nombre de relogements provisoires ou définitifs est estimé à **15 ménages**.

Indicateurs de résultats pour le volet social :
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)

3.10 Volet patrimonial et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Ce volet sera particulièrement important puisque le périmètre d'OPAH-RU est couvert par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en coordination avec les instructeurs du service urbanisme et l'Architecte des Bâtiments de France. Il s'agira ainsi de veiller à ce que les réhabilitations de biens envisagées au travers de l'OPAH soient des réhabilitations de qualité, en harmonie avec les prescriptions architecturales.

<u>Soutien au ravalement des façades</u>

Les aides prévues par l'Anah dans le cadre des dispositifs d'OPAH ne prévoient pas d'aides pour les ravalements des façades, sauf s'il existe des problèmes structurels dans les maisons ou immeubles concernés.

La Ville de Draguignan engagera dès le lancement de l'OPAH-RU une opération façade en accompagnement des projets urbains et des autres volets du dispositif. Toutefois, afin de s'assurer de la motivation des propriétaires à réaliser des travaux de ravalement sur les axes les plus stratégiques et visibles du centre-ville, la Ville de Draguignan souhaite réserver ces aides dans certains secteurs du centre-ville et les restreindre dans le temps pour chacun d'entre eux.

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Les secteurs prioritaires de ravalement seront inscrits par délibération municipale dès le lancement de l'OPAH-RU.

Pourront être subventionnés tous les travaux contribuant à la réhabilitation des façades des immeubles et comprenant obligatoirement un ravalement. Les conditions de réalisation devront se conformer aux dispositions particulières applicables à la zone considérée du règlement du Plan Local d'Urbanisme, et aux prescriptions édictées par l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction de déclaration préalable ou du permis de construire.

Concernant le financement des travaux, la Ville de Draguignan interviendra en soutien des propriétaires occupants et bailleurs d'immeubles situés dans ces secteurs de la manière suivante :

- Ravalement lourd sur immeubles frappé d'une procédure de péril en façade (nécessitant piquage complet et un ravalement à la chaux) : aide à hauteur de 25% du coût de travaux. Plafonds de travaux de 100€ / m² et de 20 000€ maximum par immeuble
- Ravalement nécessitant piquage de la façade + enduit à la chaux : aide à hauteur de 25% du coût de travaux. Plafonds de travaux de 100€ / m² et de 15 000€ maximum par immeuble
- Ravalement simple (nettoyage et enduits ordinaires) : aide à hauteur de 20% du coût de travaux. Plafonds de travaux de 100€ / m² et de 8 000€ maximum par immeuble

Travaux d'Intérêt Architecturaux

En complément des aides au ravalement, la Ville de Draguignan soutiendra les travaux d'intérêt architecturaux en façade pouvant entrainer des surcouts (valorisation des modénatures, etc.). L'aide sera portée à hauteur de 40% des seuls travaux d'intérêt d'architecturaux, la dépense subventionnable étant plafonnée par ailleurs à 4 000€.

Le soutien de la Ville aux travaux de ravalement et d'intérêt architecturaux est conditionné à la décence des logements et nécessitera une visite de contrôle par l'opérateur pour chacun des logements.

3.10.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, il est prévu un objectif de **75 façades rénovées**, répartis comme suit :

- Ravalement lourd sur immeubles frappé d'une procédure de péril en façade (nécessitant piquage complet et un ravalement à la chaux) : 5 dossiers
- Ravalement nécessitant piquage de la façade + enduit à la chaux : 55 dossiers
- Ravalement simple (nettoyage et enduits ordinaires) : 15 dossiers

En complément du ravalement, il est prévu une aide aux travaux d'intérêt architecturaux pour **20 immeubles.**

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :
- Nombre de façades rénovées
- Nombre de travaux d'intérêt architecturaux

3.11. Volet travaux en parties communes dans les immeubles collectifs en monopropriété

3.11.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence la présence d'immeubles collectifs dégradés en monopropriété (19 immeubles collectifs en monopropriété repérés avec des besoins de travaux importants ou lourds). La Ville de Draguignan a souhaité mettre en place une aide *ad hoc* pour réhabiliter les parties communes de ces immeubles sous réserve d'une vérification de la décence des logements.
Des diagnostics approfondis seront réalisés prioritairement sur la liste ouverte de monopropriétés potentiellement dégradées repérées lors de l'étude pré-opérationnelle (cf annexe 3). Ceux-ci porteront notamment sur l'occupation sociale des immeubles, l'état de dégradation du bâti, les travaux indispensables à sa conservation, la capacité et la motivation du propriétaire bailleur à financer les travaux.

La Ville de Draguignan interviendra pour les propriétaires (PO&PB) d'un immeuble collectif en monopropriété à hauteur de 10% du montant HT de travaux en parties communes (cages d'escalier, porte, toiture, revêtement), plafonné à 2 000 € par logement.

Indicateurs de résultats pour le volet travaux en parties communes pour les immeubles en monopropriété :
- Nombre de diagnostics réalisés
- Nombre d'immeubles traités
- Nombre de logements concernés

3.11.2 Objectifs

Les objectifs de travaux en parties communes des immeubles collectifs en monopropriété sont les suivants
- Réhabilitation des parties communes de **10 immeubles collectifs en monopropriété** (soit environ 60 logements).

3.12. Volet économique et commercial

3.12.1 Descriptif du dispositif

Ce volet consiste en l'élaboration de plans d'action sur les services marchands et les commerces de proximité, dans le cadre des actions du Plan-Guide prévu sur cette thématique. Dans le cadre de l'OPAH-RU, la requalification du parc privé accompagnera également la revalorisation de l'activité commerciale.

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

A ce titre, la Ville de Draguignan prévoit de soutenir la rénovation des devantures commerciales sur deux secteurs clés de la boucle commerciale

- le boulevard Clémenceau (y compris dans sa partie est situé dans en dehors du périmètre de l'OPAH-RU)
- la Place du Marché

L'objectif sera ainsi d'accompagner l'aménagement du boulevard Clémenceau, de valoriser l'identité de ces deux secteurs clés pour renforcer la dynamique commerciale sur ces deux secteurs. Les aides pourront être limitées pour 2 ou 3 ans afin d'entrainer un effet rapide sur ces secteurs clés

- 2018-2019 pour le boulevard Clémenceau
- 2019-2020 pour la Place du Marché.

Ces éléments figurent à titre indicatif dans la présente convention et seront précisés par délibération municipale. Celle-ci précisera également la nature des travaux éligibles.

Plus globalement, l'OPAH-RU accompagnera la revitalisation économique du centre-ville avec un soutien fort à l'artisanat local. L'ensemble des aides financières accordées permettront de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien, ces nouveaux marchés représentant d'importantes retombées pour les entreprises locales. Ces marchés de travaux auront des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment. A ce titre, l'OPAH-RU permettra de favoriser les actions de sensibilisation et d'information des artisans et entreprises directement intéressées par la réalisation de travaux de réhabilitation en bâti ancien, et favoriser par la même leur implication (réunions de présentation du dispositif OPAH-RU, réunions de sensibilisation aux économies d'énergie…).

3.12.2 Objectifs

Concernant l'harmonisation des devantures commerciales, un objectif de 20 réfections de devantures commerciales est prévu. Les aides de la ville sont portées à 40% du coût de réfection plafonnée à 3 000€ par boutique.

Indicateurs de résultats pour le volet économique et commercial :

- Nombre d'enseignes et vitrines commerciales ayant bénéficié d'une aide
- Nombre d'implantation de locaux commerciaux et d'activités de services
- Incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux d'accompagnement et d'aides aux travaux sont évalués à **281 logements minimum**, répartis comme suit :

▪ **Propriétaires occupants**	- 31 logements occupés par des propriétaires éligibles Anah - 5 logements occupés par des propriétaires primo-accédants non éligibles Anah
▪ **Propriétaires bailleurs**	- 65 logements locatifs éligibles Anah appartenant à des bailleurs privés
▪ **Copropriétés**	- 60 logements inclus dans 10 copropriétés non organisées ou mal gérées à titre préventif - 60 logements inclus dans 10 copropriétés dégradées rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne - 30 immeubles en copropriétés peu ou pas dégradées engageant des travaux en parties communes
▪ **Monopropriétés**	- 60 logements inclus dans 10 immeubles collectifs en monopropriétés dégradées rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
▪ **Ravalement**	- 75 immeubles faisant l'objet de travaux de ravalement de façades (hors façades dégradées traitées dans le cadre du volet copropriétés dégradées pour les immeubles éventuellement concernés) - 20 immeubles faisant l'objet de travaux d'intérêt architecturaux - 20 devantures commerciales
▪ **Opérations de Restauration Immobilière** (DUP Travaux)	- 5 immeubles prioritaires ciblés

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

Les objectifs globaux sont évalués à **96 logements minimum**, répartis comme suit :

- 31 logements occupés par leurs propriétaires
- 65 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 60 logements inclus dans 10 copropriétés dégradées rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART », « répartition des logements PB par niveaux de loyers»

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**4**	**8**	**11**	**7**	**1**	**31**
dont logements indignes ou très dégradés	-	1	3	1	-	**5**
dont travaux de petite insalubrité et/ou de péril	1	1	2	2	-	**6**
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	5	5	2	-	**15**
dont aide pour l'autonomie de la personne		1	1	2	1	**5**
Logements de propriétaires bailleurs	**9**	**17**	**21**	**11**	**7**	**65**
dont logements indignes ou très dégradés	3	4	5	2	1	**15**
dont logements dégradés	3	5	7	3	2	**20**
dont travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	1	3	4	1	1	**10**
dont aide pour l'autonomie de la personne	-	-	-	-	-	**-**
dont travaux lutte contre la précarité énergétique	2	5	5	5	3	**20**
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors LHI)	**0**	**14**	**20**	**18**	**8**	**60**

Total des logements bénéficiant de l'aide du FART (Habiter Mieux)	**11**	**39**	**50**	**35**	**16**	**151**
dont PO	3	6	8	3	0	**20**
dont PB	8	14	17	10	6	**55**
dont aides aux syndicats de copropriétaires	-	14	20	18	8	**60**
dont aides pour les copropriétaires (ASE « sèche »)	-	5	5	4	2	**16**

Répartition des logements PB par niveaux de loyers	**9**	**17**	**21**	**11**	**7**	**65**
dont loyer intermédiaire	5	9	11	5	4	**34**
dont loyer social	4	8	10	6	3	**31**
Dont loyer très social	0	0	0	0	0	**0**

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES.

ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions de la directrice générale, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah ainsi que les montants plafonnés de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Financement de l'Anah « nationale » dans le cadre du dispositif RHI / THIRORI

L'Anah s'engage à financer les études de faisabilité selon son règlement. Au stade de la rédaction de la présente convention, des études de faisabilité sont prévues pour 5 immeubles, à réaliser dans les deux premières années de l'opération.

En phase opérationnelle et en cas d'éligibilité au dispositif de financement THIRORI, l'Anah s'engage également à financer les études de calibrage, les mesures d'accompagnement social et de relogement ainsi que le déficit d'opération dans le cadre du THIRORI selon son règlement. Ces enveloppes seront estimées suites aux études de faisabilité réalisées en début d'opération.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des **autorisations d'engagement de l'Anah** pour l'opération sont de **1 839 400 € HT,** selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels HT	**176 200 €**	**453 750 €**	**621 950 €**	**419 500 €**	**168 000 €**	**1 839 400 €**
dont aides aux travaux	**96 200 €**	**363 750 €**	**521 950 €**	**339 500 €**	**103 000 €**	**1 424 400 €**
Dont aides individuelles aux propriétaires	96 200 €	187 750 €	277 950 €	135 500 €	47 000 €	**744 400 €**
Dont aides aux syndicats de copropriétaires (volet copropriétés dégradés)	-	176 000 €	244 000 €	204 000 €	56 000 €	**680 000 €**
dont aides à l'ingénierie (estimation)	**80 000 €**	**90 000 €**	**100 000 €**	**80 000 €**	**65 000 €**	**415 000 €**

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des **autorisations d'engagement de de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »** pour l'opération sont :

- de **232 200 € HT au titre des aides aux travaux à destination des PO, PB et copropriétés**
- de **59 787 € HT au titre de l'ingénierie en part variable**

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels	**26 059 €**	**77 880 €**	**97 329 €**	**61 917 €**	**28 802 €**	**291 987 €**
Dont aides de solidarité écologique	**16 500 €**	**60 700 €**	**77 400 €**	**53 400 €**	**24 200 €**	**232 200 €**
dont ASE PO / PB	16 500 €	30 500 €	38 600 €	19 600 €	9 000 €	114 200 €
dont ASE syndicats de copropriétaires	-	30 200 €	38 800 €	33 800 €	15 200 €	118 000 €
dont aides à l'ingénierie	**9 559 €**	**17 180 €**	**19 929 €**	**8 517 €**	**4 602 €**	**59 787 €**

Cet échéancier est donné à titre indicatif, sa mise en œuvre étant conditionnée à la prorogation ou au renouvellement du programme Habiter Mieux au-delà du 31 décembre 2017

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

5.3. Financements de la Ville de Draguignan, maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

La Ville de Draguignan assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et finance une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation. La Ville de Draguignan intervient également en complément ou non de l'Anah sur le financement des travaux. Les modalités de soutien et de calcul des subventions aux travaux sont précisées ci-après.

Aides à destination des propriétaires bailleurs :

Catégories Anah	Plafonds de travaux Anah	Loyer conventionné	Taux Anah	Aides complémentaires Ville de Draguignan
				Taux / montant travaux HT
LHI – Très dégradé	1 000 € HT / logement dans la limite de 80 m²	LCS / LI	35% LCS 20% LI	LCS = 10% / LI = 5%
Précarité énergétique	750 € HT / logement dans la limite de 80 m²	LCS / LI	25% LCS 20% LI	5%
Dégradé				10% LCS 5% LI
Sécurité et salubrité (petite LHI)			35% LCS 20% LI	5%

Aides à destination des propriétaires occupants :

Catégories Anah	Plafonds de travaux Anah	Revenus Anah	Taux Anah	Aides complémentaires Ville de Draguignan
				Taux / montant travaux HT
LHI – Très dégradé	50 000 € HT / logement	Modestes / Très Modestes	50%	10%
Précarité énergétique	20 000 € HT / logement		35% / 50%	5% / 10%
Autonomie			35% / 50%	-
Petite insalubrité / Péril			50%	-

Aides à destination des syndicats des copropriétaires :

La Ville de Draguignan finance, en complément de l'Anah et à hauteur de 5% du montant HT des travaux subventionnables les travaux en parties communes pour les copropriétés éligibles Anah (copropriétés dégradées). Ce financement intervient ainsi pour les copropriétés dont la dégradation des parties communes est avérée ou en cas d'habitat indigne. Conformément aux dispositions prises par l'Anah en son CA du 13 juin 2012 – délibération n°2012-1e-4°, la copropriété devra faire l'objet d'un diagnostic préalable complet (organisation foncière, gestion et

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

fonctionnement, état du bâti, occupation, environnement urbain) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement.

Aides complémentaires

En dehors des dossiers financés par l'Anah, la ville de Draguignan apportera son soutien financier pour les autres volets de l'opération selon les modalités suivantes, et dans la limite des dotations annuelles budgétaires disponibles :

Enveloppe travaux d'office	100 000 € sur 5 ans
Aide à la structuration des copropriétés – financement des EDD	10% des frais de géomètre plafonné à 1 000 € HT
Aides aux travaux en parties communes – monopropriétés dégradées	10% du montant HT des travaux, plafonnée à 2 000€ par logement
Aides aux travaux en parties communes – copropriétés peu ou non dégradées	20% du montant HT de travaux, subvention plafonnée à 6 000 € par immeuble
Aide à l'accession à la propriété	Prime de 5 000€ par ménage souhaitant effectuer des travaux et non-éligibles ANAH (ménages sous plafonds PTZ)
Aide au ravalement de façade	20% ou 25% du montant HT des travaux de ravalement, subvention plafonnée à 8 000€, 15 000€ ou 2 000€ selon le type de ravalement – dépenses subventionnable plafonné à 100€/m² selon le type de ravalement
Aide aux travaux d'intérêt architecturaux	40% du montant HT des travaux d'intérêt architecturaux, subvention plafonnée à 4 000€
Réfection des devantures commerciales (enseigne et vitrine)	40% du montant HT de travaux plafonnée à 3 000€ par boutique

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des **autorisations d'engagement de la Ville de Draguignan** pour la durée de l'opération sont de 1 140 000 € HT, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels HT	**177 500 €**	**237 800 €**	**284 100 €**	**249 350 €**	**191 250 €**	**1 140 000 €**
dont aides aux travaux	**144 500 €**	**202 800 €**	**241 100 €**	**189 350 €**	**141 250 €**	**919 000 €**
Dont aides individuelles aux propriétaires	23 300 €	43 400 €	62 450 €	27 550 €	12 050 €	**168 750 €**
Dont aides aux syndicats de copropriétaires (volet copropriétés dégradés)	-	20 000 €	28 000 €	24 000 €	8 000 €	**80 000 €**
Dont aides complémentaires*	121 200 €	139 400 €	150 650 €	137 800 €	121 200 €	**670 250 €**
dont aides à l'ingénierie (estimation)	**33 000**	**35 000**	**43 000**	**60 000**	**50 000**	**221 000**

* Volets complémentaires : prime à l'organisation des copropriétés, prime regroupement de petits logements, prime sortie de vacance

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

5.4. Financements de la Communauté d'Agglomération Dracénoise

5.4.1. Règles d'application

Aide aux travaux

La Communauté d'Agglomération Dracénoise apportera son soutien au dispositif en accordant des aides financières pour la réalisation de travaux :

- pour les propriétaires occupants et bailleurs, selon les mêmes conditions que le Programme d'Intérêt Général 2017-2019
- pour les copropriétés dégradées, à hauteur de 10% du montant HT des travaux, selon les mêmes plafonds que l'Anah

Aide à l'ingénierie

La Communauté d'Agglomération Dracénoise ne finance pas les dépenses d'ingénierie relatives aux missions de suivi-animation d'OPAH-RU portant sur la seule ville de Draguignan. Néanmoins, la Communauté d'Agglomération Dracénoise s'engage à accompagner financièrement la Ville de Draguignan à se doter d'une ingénierie à la hauteur de son projet en mobilisant les pénalités perçues par la Communauté d'Agglomération Dracénoise sur la ville de Draguignan au titre du logement social.

5.4.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Communauté d'Agglomération Dracénoise à l'opération est de **557 800 € HT,** selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels HT	**81 100 €**	**165 150 €**	**217 050 €**	**151 000 €**	**83 500 €**	**697 800 €**
dont aides aux travaux	**56 100 €**	**140 150 €**	**192 050 €**	**118 500 €**	**51 000 €**	**557 800 €**
Dont aides individuelles aux propriétaires	51 600 €	93 150 €	126 550 €	66 000 €	31 000 €	**368 350 €**
Dont aides aux syndicats de copropriétaires (volet copropriétés dégradées)	-	40 000 €	56 000 €	48 000 €	16 000 €	**160 000 €**
Dont aides complémentaires*	4 500 €	7 000 €	9 500 €	4 500 €	4 000 €	**29 500 €**
dont aides à l'ingénierie	**25 000 €**	**25 000 €**	**25 000 €**	**32 500 €**	**32 500 €**	**140 000 €**

* Volets complémentaires : prime à l'organisation des copropriétés, prime regroupement de petits logements, prime sortie de vacance

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

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

5.5.1 Règles d'application

Aide aux travaux

Conformément au cadre d'intervention en matière d'habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la Ville de Draguignan. A ce titre, la Ville de Draguignan s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par la convention pluriannuelle d'objectifs et de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement par la Ville de Draguignan de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région. Les aides de la Région permettront de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans le centre-ancien. L'aide régionale portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Sont éligibles aux aides régionales :

- Les propriétaires occupants très modestes
- Les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers sociaux et très sociaux
- Les copropriétés dégradées et en difficulté, pour lesquelles la Région intervient en proportion du nombre de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes
- Les propriétaires primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro accession

▷ *Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux*

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50% de la part de la collectivité et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie[3]. Cette subvention peut être majorée par deux primes :

- Prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant de plus de 12 mois et indigne ou très dégradé : 5% du montant des travaux HT
- Prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € HT et 40 000€ HT.

▷ *Aides aux propriétaires occupants très modestes*

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie. Cette subvention peut être majorée par deux primes :

- Prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.

[3] 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 : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux règlementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété…

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

- Prime « transition énergétique » si le niveau atteint est BBC rénovation : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €. Cette seule prime est mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais peut se cumuler pour les très modestes (20%).

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8.000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

▷ *Aides aux copropriétés dégradées*

Pour des travaux lourds en copropriété de centre-ancien, l'aide conditionnée à un gain énergétique global de 38% peut être attribué au syndicat de copropriétaires si le syndic est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais reste propositionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupant très modestes.

▷ *Aide aux primo-accédants*

La Région s'engage à soutenir les primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro accession : l'aide régionale s'élève à 50% de la part de la collectivité et est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi-animation.

Aides à l'ingénierie pour les missions relatives au volet renouvellement urbain (CRET)

La Région ne finance pas les dépenses d'ingénierie relative aux missions classiques de suivi-animation. Toutefois, dans le cadre du contrat d'équilibre territorial (CRET), la Région apportera une aide au financement des missions d'ingénierie relatives à la mise en place des opérations de restauration immobilière (élaboration des DUP Travaux, suivi-animation renforcée auprès des adresses en ORI et réalisation des études de faisabilité.
Cette intervention prévue dans le CRET fera l'objet d'un dossier de demande de subvention adressé à la Région.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

5.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la **Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur** à l'opération est de **184 150 €**, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels HT	**41 000 €**	**51 050 €**	**58 550 €**	**21 550 €**	**12 000 €**	**184 150 €**
dont aides aux travaux	**16 000 €**	**26 050 €**	**33 550 €**	**21 550 €**	**12 000 €**	**109 150 €**
Dont aides individuelles aux propriétaires	13 500 €	18 050 €	24 050 €	14 550 €	6 500 €	**76 650 €**
Dont aides aux syndicats de copropriétaires (volet copropriétés dégradés)	-	5 500 €	7 000 €	4 500 €	3 000 €	**20 000 €**
Dont aides complémentaires*	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	**12 500 €**
dont aides à l'ingénierie (CRET)	**25 000 €**	**25 000 €**	**25 000 €**	**-**	**-**	**75 000 €**

* Volets complémentaires : aide aux primo-accédants éligibles au PTZ accession

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

5.6. Financements de la Caisse des Dépôts et ConsignationS

5.6.1 Règles d'application

La **Caisse des Dépôts** et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le groupe Caisse des Dépôts a réaffirmé sa mobilisation financière au service de la relance de l'investissement public et sa volonté d'accompagner les pouvoirs publics, les collectivités locales et tous les acteurs économiques dans les profondes mutations que connaît le pays. Le Groupe souhaite désormais renforcer ses interventions et devenir un acteur majeur dans quatre domaines prioritaires :

- La transition territoriale, pour les projets de développement notamment pour le financement des entreprises et immobilier tertiaire, la production de logements, les infrastructures et la mobilité, le tourisme et les loisirs ;
- La transition écologique et énergétique, pour les projets d'efficacité énergétique des bâtiments et des entreprises, la production d'énergie et réseaux de distribution, la valorisation du patrimoine naturel ;
- La transition numérique, en soutien au développement de l'économie numérique dans toutes ses composantes ;
- La transition démographique, pour accompagner et protéger les personnes tout au long de la vie et contribuer au développement de la Silver économie.

La Caisse des Dépôts mettra à disposition du projet OPAH-RU de Draguignan des moyens de financement en ingénierie.

La Caisse des Dépôts interviendra, en complément de l'intervention de l'ANAH sur le financement des missions de suivi-animation de l'OPAH. Le montant de l'intervention de la Caisse des Dépôts est évalué au maximum à 42 K€ sur la période 2018/2020.

En outre la quote-part de la Caisse des Dépôts ne devra pas dépasser celle de la collectivité maître d'ouvrage.

De plus, la CDC pourra financer des études non éligibles au financement de l'ANAH mais pouvant renforcer la cohérence d'ensemble du projet. Il pourra s'agir d'études commerciales stratégiques et opérationnelles.

Les modalités de son intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maitre d'ouvrage concerné.

5.6.2. Montants prévisionnels

	2018	2019	2020	TOTAL
Aides à l'ingénierie	**14 000 €**	**14 000 €**	**14 000 €**	**42 000 €**

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

6.1. Engagements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

La collectivité maître d'ouvrage s'engage à :

- Assurer la mobilisation des ressources humaines nécessaires à la prise des procédures de péril et d'insalubrité, jusqu'à leur terme, allant le cas échéant jusqu'à la réalisation des travaux d'office ou de substitutions partielles en cas de défaillance du propriétaire ou copropriétaire.

- Inscrire à son budget les sommes nécessaires à la réalisation d'un programme de travaux d'office ou de substitution partielle pour les procédures de péril et d'insalubrité.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION.

ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Draguignan assure le pilotage de l'opération, veillent au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elles s'assurent par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage stratégique / Comité de pilotage :

Les enjeux et la complexité des actions à engager pour conduire l'OPAH-RU, nécessitent une conduite de projet calibrée et structurée. L'articulation et la mise en cohérence de ces différentes missions sont assurées par un comité de pilotage annuel.

Le comité de pilotage est constitué des financeurs et des partenaires de l'opération:

- Le Maire de la Ville de Draguignan ainsi que l'élu en charge du Projet Urbain Global
- Le Président de la CAD - ou son représentant,
- Le délégué local de l'Anah ou son représentant,
- Le ou les chargés de mission de la Ville
- Les partenaires financiers de l'opération (Département, Région)

Ce comité de pilotage, réuni à minima une fois par an, sera chargé :

- D'apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le bon déroulement et l'état d'avancement des opérations, l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

Le pilotage opérationnel / Comité technique :

Le pilotage opérationnel est placé sous la responsabilité du chargé de mission OPAH-RU de la Ville de Draguignan. Ce dernier a vocation à être l'interlocuteur référent pour les partenaires extérieurs. En interne, il coordonne les différentes interventions :

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

- Veille foncière,
- Opérations de recyclage foncier (ORI/RHI/THIRORI),
- Lutte contre l'habitat indigne,
- Amélioration de l'habitat privé,
- Campagne de ravalement,

Il dispose en permanence d'une vision globale de l'état d'avancement de l'opération. Il est en charge du suivi administratif et financier de l'opération et des comités techniques de l'OPAH-RU. Ces comités réunis tous les semestres sont chargés :

- D'examiner la synthèse du tableau de bord
- D'étudier les propositions d'actions soumises par le prestataire dans le cadre de l'OPAH-RU et d'adapter les actions d'animation si nécessaire,
- De préparer les comités de pilotage annuels.

La commission spécifique habitat indigne

Pilotés par le chef de projet de l'OPAH-RU, cette commission constitue un groupe de travail sur la thématique de l'habitat indigne et se réunira selon des fréquences à déterminer (trimestrielle ou semestrielle).

Organe de travail constituée au suivi des actions menées en matière de lutte contre l'habitat indigne, la commission habitat indigne dresse le bilan des actions coercitives, valide les procédures à engager (arrêtés, consignation des aides CAF…) et oriente la stratégie en matière de renouvellement urbain sur les immeubles concernés par une procédure de restauration immobilière (ORI).

Ce groupe sera constitué des différents partenaires techniques compétents en matière de lutte contre l'habitat indigne : CAF, ARS ; DDTM, CCAS, partenaires du PDLHI, etc.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire sélectionné conformément au Code des marchés publics. L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU.
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec l'intercommunalité et les services municipaux des communes concernées par le présent dispositif
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité).
- Connaissance des spécificités de la copropriété,

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le futur opérateur n'a nullement vocation à se substituer aux compétences de la maîtrise d'ouvrage. Les missions détaillées ci-après ont pour objectif d'accompagner la collectivité maîtrise d'ouvrage.

Les missions d'animation de la réhabilitation du parc privé :

▷ Informations, communication et actions d'animation

- Mise en œuvre d'un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires et tous les syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU,
- Information et accueil du public lors de permanences,
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, etc.)
- Participation aux actions de repérage.

▷ Diagnostics, conseils et accompagnement des porteurs de projet

La mission consistera à la mise en œuvre d'un ensemble cohérent des prestations de services offerts gratuitement aux propriétaires, syndicats des copropriétaires, ainsi qu'aux locataires en particulier :

- Visite des immeubles et logements et réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation énergétique, autonomie, etc.) et sociaux,
- Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique, etc.) et élaboration d'une stratégie de redressement,
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales.
- Assistance auprès des propriétaires et syndicat des copropriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande subvention, etc.)
- Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, accompagnement des instances de gestion, etc.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant.
- Suivi des chantiers et visites de conformité avant versement des subventions.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies par la réglementation en vigueur relative au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

privés (FART) (décret 2015-1911 du 30 décembre 2015).

Les missions spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne :

▷ Les missions en appui à la maîtrise d'ouvrage :

- Participation et présentation des signalements, du suivi des situations,
- Assistance juridique dans le cadre du volet coercitif de l'OPAH-RU,
- Réalisation des rapports techniques et évaluation sociale des occupants pour les logements signalés avec propositions d'orientation procédurale,
- En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et recherche de solutions en lien avec les services et partenaires concernés,
- Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant,

▷ Accompagnement des occupants et propriétaires

- Médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires,
- En cas d'accord, assistance et conseil renforcé au montage des dossiers de demande de financement,
- Accompagnement au relogement temporaire ou définitif des occupants en lien avec les services compétents

Les missions spécifiques liées à la veille foncière :

- Dès réception d'une DIA sur un immeuble dégradé, une copropriété dégradée ou de manière systématique sur les secteurs d'intervention prioritaires ciblés en renouvellement urbain, réalisation d'une visite en présence de l'acquéreur et du vendeur ; rédaction d'un compte-rendu avec émission d'un avis de préemption ou non.

Les missions spécifiques liées à la mise en œuvre des ORI :

- Réalisation des études de faisabilité en début d'opération et vérification de l'éligibilité auprès de l'Anah
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre de la DUP travaux : rédaction de la DUP, aides à la rédaction des délibérations du conseil communautaire, assistance dans la conduite de l'enquête publique.
- Information des propriétaires sur la procédure en cours et recueil de ses intentions,
- Dans le cas d'acceptation de réaliser les travaux, accompagnement du propriétaire dans l'élaboration et le financement de son projet,
- En cas d'échec de négociation, réalisation de l'étude de calibrage, rédaction du dossier d'enquête parcellaire, accompagnement de la Ville de Draguignan dans la mise en œuvre de l'expropriation (demande de cessibilité).

D'une manière générale, la mise en œuvre des ORI requerra tout particulièrement la coordination d'une « équipe projet » réunissant les compétences nécessaires (juridique, action foncière, aménagement…) à mobiliser tant au

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

sein de la collectivité, de ses partenaires opérationnels que du futur opérateur chargé du suivi-animation.

Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU :

- Création et enrichissement d'une base de données à l'immeuble en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU.
- Production des comptes rendus et bilans d'avancement annuels, ainsi qu'un rapport final de l'opération.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier:

Les services instructeurs de l'Anah

Des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.

Les autres organismes financeurs

Chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : CARSAT, PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, CAF, Fondation du Patrimoine, CDC, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU.

Les services sociaux et acteurs de terrain

Parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents : Conseil départemental, CCAS, ADIL, Services municipaux (urbanisme), ARS, CAF, AREVE, etc.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Indicateurs de fonctionnement du dispositif

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage…

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

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, etc.) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages. - Nombre de procédures insalubrité et péril engagées
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre des THIRORI et/ou RHI

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

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

- Cartographie des aménagements urbains.

Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaire généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Effets démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Typologie des ménages arrivants sur le périmètre opérationnel.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et 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 opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité… Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage devra faire état des éléments suivants :

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

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin d'opération. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants
- Recenser les solutions mises en œuvre
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

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

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

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. Sur l'ensemble des supports, devront apparaître les noms et logos de tous les signataires de la présente convention.

S'agissant de l'Agence nationale de l'habitat, il est ainsi impératif de porter le nom et le logo dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.
Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.
Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION.

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah *du ….. (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au ……*

ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage, Pour l'État, Pour l'Anah,

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

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Pour la CDC

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

ANNEXES

ANNEXE 1. PERIMETRE DE L'OPERATION OPAH RU



Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- Au nord, par le bouleversement du Jardin des Plantes (route de Draguignan – D562)
- A l'ouest, par le boulevard Maréchal Foch
- Au sud, par le boulevard Clémenceau et le boulevard Jean Jaurès
- A l'est, par le boulevard des Remparts

ANNEXE 2. TABLEAU RECAPITULATIF DES AIDES

		Anah		Habiter-Mieux			CAD		VILLE DE DRAGUIGNAN		Conseil Régional	
	Conditions d'éligibilité	Objectifs (dossiers)	Taux de subvention indicatif *(suivant réglementation en vigueur)*	Objectifs (dossiers)	Taux de subvention indicatif *(suivant réglementation en vigueur)*	Plafond	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT
PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)												
Travaux lourds : Habitat indigne-Très Dégradé	PO très modestes	3	50%	3	10%	2 000 €	3	10%	3	10%	3	50% de la part communale **si GE>38%**
	PO modestes	2	50%	2	10%	1 600 €	2	10%	2	10%		
Sécurité et salubrité	PO très modestes	3	50%				3	10%				
	PO modestes	3	50%				3	10%				
Travaux Autonomie avec justificatif	PO très modestes	3	50%				3	5%			3	10%
	PO modestes	2	35%				2	5%				
Travaux "économie d'énergie" (gain >25%)	PO très modestes	5	50%	5	10%	2 000 €	5	5%	5	10%	5	50% de la part communale **si GE>38%**
	PO modestes	10	35%	10	10%	1 600 €	10	5%	10	5%		
Région Prime "Facteur 2" (50% de gain énergétique)											5	10% du montant des travaux compris 20 000€ et 40 000€

		Anah		Habiter-Mieux			CAD		VILLE DE DRAGUIGNAN		Conseil Régional	
	Conditions d'éligibilité	Objectifs (dossiers)	Taux de subvention indicatif *(suivant réglementation en vigueur)*	Objectifs (dossiers)	Taux de subvention indicatif *(suivant réglementation en vigueur)*	Plafond	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT
PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)												
						Prime						
Travaux lourds - Habitat indigne/Très dégradé ID > 0,55	LCS	12	35%	12		1 500 €	12	25%	12	10%	10	5%
	LI	3	20%	3		1 500 €	3	10%	3	5%		
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	LCS	2	35%				2	25%	2	5%		
	LI	8	20%				8	10%	8	5%		
Travaux logt dégradé 0,35 <ID<0,55	LCS	12	25%	12		1 500 €	12	25%	12	10%	6	5%
	LI	8	20%	8		1 500 €	8	10%	8	5%		
Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires	LCS	5	25%	5		1 500 €	5	25%	5	5%	5	2,5%
	LI	15	20%	15		1 500 €	15	10%	15	5%		
Prime Région "Production de logements" si remise sur le marché d'un lgt vacant > 12 mois et indigne ou très dégradé											8	5%
Prime intermédiation locative	LCTS / LCS	5	Prime									

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

		Anah		Habiter-Mieux			CAD		VILLE DE DRAGUIGNAN		Conseil Régional	
	Conditions d'éligibilité	Objectifs (dossiers)	Taux de subvention indicatif *(suivant réglementation en vigueur)*	Objectifs (dossiers)	Taux de subvention indicatif *(suivant réglementation en vigueur)*	Plafond	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT
VOLET COPROPRIETES DEGRADEES												
	Conditions	Nb de logement (6 à 8 logts/copro en moyenne)	Taux Subvention maximal	Nb de logement (6 à 8 logts/copro en moyenne)	TOTAL ASE SYNDICATS (1500 € Par lot d'habitation principale)	Nb ASE sèches modestes (2000	Nb de logement (6 à 8 logts/copro en moyenne)	Taux de Syndicat des copropriétaires su montant HT des travau	Nb de logement (6 à 8 logts/copro en moyenne)	Taux subventio Syndicat des copropriétaires sur montant HT des travaux	Nb de logements éligibles (PO sous plafond ou PB si conventionnement LCS)	Taux subventio (50%
Travaux sur parties communes COPRO Règle d'éligibilité ANAH	**Diag avec eval énergétique + Elaboration stratégie + Def. prog de travaux**	40	35%	40	60 000 €	4,0	40	10%	40	5%	*20*	2,5%
	Diag avec eval énergétique + Elaboration stratégie + Def. prog de travaux + Dégradations très importantes (ID>0,55) **OU** **Administration provisoire : travaux nécessaires au fonctionnement de la copropriété**	20	50% *	20	30 000 €	2,0	20	10%	20	5%	*10*	2,5%

(*) 50 % sur les travaux nécessaires pour résoudre la situation de dégradation importante. Les autres travaux sont financés à 35 %.

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

		Anah		Habiter-Mieux			CAD		VILLE DE DRAGUIGNAN		Conseil Régional	
	Conditions d'éligibilité	Objectifs (dossiers)	Taux de subvention indicatif *(suivant réglementation en vigueur)*	Objectifs (dossiers)	Taux de subvention indicatif *(suivant réglementation en vigueur)*	Plafond	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT	Objectifs	Taux de subvention sur travaux HT
VOLET COMPLEMENTAIRES CAD												
							Objectifs	**Modalités d'aides PIG**				
Prime CAD / lot de copropriété - aide à l'organisation							100	100€ par lot				
Prime regroupement de petits logements							8	2 000 €				
Prime sortie de Vacance loyer social							7	500 €				
VOLET COMPLEMENTAIRES VILLE (+ Région pour Accession)												
									Objectifs	**Modalités d'aides**	**Objectifs**	**Modalités d'aides**
Aide à la structuration des copros - financement EDD (Action 4)									10	aide financement		
Travaux parties communes - monopropriétés dégradées (action 6)									10	10% du montant HT de travaux, subvention plafonnée à 2		
Travaux parties communes - copropriétés peu ou moyennement dégradées (action 7)	**Autres travaux en parties communes :** cages d'excaliers, réseaux, porte (non cumulable travaux d'intérêt archi) **Aide au syndicat de copropriété - non cumulable volet copros dé - mini 3 000€ TTC, maxi 30 000€**								30	20% du montant HT de travaux, subvention plafonnée à 6 000€ par immeuble		
Prime Accession (action 8)									5	5 000 € par ménage	5	50% aides collecti
Subvention ravalement façade (action 11)									75	détail présentatio	-	-
Réfection devantures commerciales (action 12)									20	détail présentatio	-	-

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

ANNEXE 3. LISTE DES ADRESSES PRIORITAIRES

Ces listes ne sont pas exhaustives et doivent être complétées par l'opérateur tout au long du dispositif.

Liste des copropriétés dégradées ou potentiellement dégradées

15 copropriétés pré-identifiées comme dégradées ou potentiellement dégradées, dont 4 très dégradées :

- AB 153 – 3 rue Frédéric Mireur
- AB 1354 et 1355 – 13-15 place du marché
- AB 346 – 6 rue du Courtiou
- AB 347 – 46 rue de l'Observance

Autres copropriétés potentiellement dégradées :

- AB 678 – 51 rue de Trans
- AB 103 – 3 grande rue
- AB 138 – 43 grande rue
- AB 160 – 2 place de la Paroisse
- AB 323 – rue Saint-Clair
- AB 329 – 66 rue de l'Observance
- AB 351 – 38 rue de l'Observance
- AB 581 – 4 Traverse du Piquet Vieux
- AB 644 – 18 rue de Trans
- AB 950 – 137 rue du Combat
- AB 951 – 152 rue du Combat

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Liste des monopropriétés dégradées ou potentiellement dégradées

Immeubles dégradés en monopropriété

•AB0009	•0052 BD DU JARDIN DES PLANTES
•AB0137	•0019 RUE JUIVERIE
•AB0340	•0003 RUE DU COURTIOU
•AB0341	•0001 RUE DE LA ROQUE
•AB0350	•0040 RUE DE L OBSERVANCE
•AB0351	•0038 RUE DE L OBSERVANCE
•AB0352	•0007 RUE DU COURTIOU
•AB0516	•0006 RUE BLANCHERIE
•AC0084	•0040 VTE VIEILLE RTE DE GRASSE
•AC0085	•0034 VTE VIEILLE RTE DE GRASSE
•AC0205	•9021 BD DES REMPARTS
•AB0561	•0015 RUE DE TRANS
•AB0560	•0017 RUE DE TRANS
•AB0153	•0003 RUE DE LA HALLE / FREDERIC MIREUR
•AB0156	•4 RUE FREDERIC MIREUR

Autres immeubles potentiellement dégradés en monopropriété

•AB0004	•0001 BD DU JARDIN DES PLANTES
•AB0097	•0013 PL PORTAIGUIERES
•AB0281	•0024 RUE SAINT CLAIR
•AB0297	•0009 IMP DU CHAPITRE
•AB0358	•0028 RUE DE L OBSERVANCE
•AB0359	•0026 RUE DE L OBSERVANCE
•AB0363	•0018 RUE DE L OBSERVANCE
•AB0640	•0001 RUE DE L ETOILE
•AB0645	•0020 RUE DE TRANS
•AB0943	•0005 RUE GEORGES CISSON
•AB0944	•0007 RUE GEORGES CISSON
•AB1281	•0014 RUE DE LA ROQUE
•AB1498	•0034 RUE DE L OBSERVANCE

PROJET

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Liste des immeubles à cibler en priorité par une opération de restauration immobilière (ORI/DUP Travaux)

5 Immeubles prioritaires

- 46 rue de l'Observance – AB 347
- 40 rue de l'Observance – AB 350
- 13 et 15 place du Marché – AB 1354 et 1355
- 48 rue de l'Observance – AB 346
- 3 rue Frédéric Mireur – AB 153

Autres immeubles potentiels (liste ouverte à actualiser par l'opérateur)

- 3 grande rue – AB 103
- 19 rue Juiverie – AB 137
- 43 grande rue – AB 138
- 3 rue du Courtiou – AB 340
- 1 rue de la Roque - AB 341
- 6 rue du Courtiou - AB 346
- 44 rue de l'Observance - AB 348
- 38 rue de l'Observance – AB 351
- 17 rue de Trans – AB 560
- 15 rue de Trans – AB 561
- 4 traverse du Piquet Vieux - AB 581
- 18 rue de Trans - AB 644

PROJET

ANNEXE 4. SECTEURS PRIORITAIRES D'INTERVENTION

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

SECTEUR COURTIOU / OBSERVANCE

AB 352 et 351 – 7 RUE DU COURTIOU
Monopropriétés fortement dégradés dont la réhabilitation pose question (démolition à envisager pour les 2 immeubles + annexe dans le cadre d'une procédure de péril)





AB0347 (46 rue de l'Observance)
Péril imminent en cours, Copropriété fortement dégradée



AB341 et AB 340 – 1 RUE DE LA ROQUE
Monopropriétés avec suspicion péril pour les 2 immeubles en toiture / corniche.

Suspicion logement non décent pour le AB 340 (plusieurs logements, PC en partie refaite)









Besoin ponctuel Accompagnement simple
Monopropriété dégradée
Copropriété dégradée
Réhabilitation avec mesure coercitive si besoin (suspicion forte logement indigne)
Linéaire de façades dégradées
ORI à étudier en priorité en cas d'échec de la voie incitative
Pas d'intérêt à la réhabilitation

SECTEUR PLACE DU MARCHÉ / MIREUR

AB0138 – 43 GRANDE RUE
Copropriété dégradé en PC, (notamment réseaux)



AB0160
Copropriété présentant de graves fissures structurelles (tassement différentiel). Partie arrière murée





AB0137 – 19 RUE JUIVERIE
Monopropriété dégradé en vente Travaux abandonnés Arrière court et logement potentiellement très dégradé



AB01355-1354 – 13-14 PLACE DU MARCHE
Copropriété dégradés en parties communes + suspicion au moins 2 logements insalubres

Besoin ponctuel Accompagnement simple
Monopropriété dégradée
Copropriété dégradée
Linéaire de façades dégradées
ORI à étudier en priorité en cas d'échec de la voie incitative