



Avis de mise à disposition du public de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Le Luc en Provence 2025-2029

Article L303-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en œuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat. Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'Agence nationale de l'habitat et l'Etat.

Cette convention précise :

a) Le périmètre de l'opération ;

b) Le montant total des aides susceptibles d'être accordées par l'Agence nationale de l'habitat, l'Etat et, le cas échéant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ou d'autres personnes publiques ou privées, pour l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues ;

c) Les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues par l'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ;

d) Les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population dans les quartiers, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants ;

[...] ».

En conséquence, la ville du Luc en Provence met à disposition du public la convention d'OPAH-RU pendant un mois du lundi 19 mai au jeudi 19 juin 2025 :

- à l'accueil de l'Hôtel de Ville : 1 place de la Liberté,

Ouvert du lundi au vendredi, de 8H30 à 17H00 (Fermeture à 16h30 le vendredi).

OPAH-RU

OPERATION PROGRAMMEE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN
COMMUNE DU LUC-EN-PROVENCE

OPAH-RU

Nom de l'opération

2025-2029

Opération n°

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

Entre la commune du Luc-en-Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Maire, M. Dominique LAIN ;

L'État, représenté par M. le préfet du département du Var, Philippe MAHÉ,

Et **L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Philippe MAHÉ, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), 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 la circulaire du 17 novembre 2015 visant la mise en œuvre d'un Pôle de lutte contre l'habitat indigne,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le conseil départemental le 26 octobre 2016, et signé par le conseil départemental du Var et l'Etat le 17 novembre 2016,

Vu la délibération n°A21 du 24 juin 2024 du Conseil Départemental relative à l'évolution des modalités d'intervention en vue de l'adaptation ou de l'amélioration du parc privé de logements en faveur des propriétaires occupants ou des locataires,

Vu la Charte régionale pour l'accès au logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie liée à l'âge, par délibération n°17-986 du 20 octobre 2017,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Var, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 23 avril 2025,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du 19 mai au 19 juin 2025 à l'Hôtel de Ville de la commune du Luc-en-Provence en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

PREAMBULE	5
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.....	8
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX	8
1.1. DENOMINATION DE L'OPERATION	8
1.2. PERIMETRE ET CHAMPS D'INTERVENTION	8
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.	9
ARTICLE 2 – ENJEUX	9
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.....	10
ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION	11
3.1. VOLET URBAIN	11
3.2. VOLET FONCIER	13
3.3. VOLET IMMOBILIER.....	13
3.4. VOLET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRES DEGRADE	16
3.5. VOLET COPROPRIETE EN DIFFICULTE	19
3.6. VOLET RENOVATION ENERGETIQUE ET LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE.....	21
3.7. VOLET TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE DANS L'HABITAT	23
3.8 VOLET SOCIAL.....	23
3.9. VOLET PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	25
3.10 VOLET ECONOMIQUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	26
3.11 AUTRES VOLETS SPECIFIQUES.....	26
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION	27
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.	29
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION	29
5.1. FINANCEMENTS DE L'ANAH.....	29
5.2. FINANCEMENTS DE LA COLLECTIVITE MAITRE D'OUVRAGE	29
5.3. FINANCEMENTS DES AUTRES PARTENAIRES HORS CONVENTION D'OPAH	30
ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	32
ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION	32
7.1. PILOTAGE DE L'OPERATION	32
7.2. SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATION.....	33
7.3. ÉVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES.....	38
CHAPITRE VI – COMMUNICATION.....	40
ARTICLE 8 - COMMUNICATION.....	40
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.....	41
ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION	41
ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION	42
ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION.....	42

ANNEXES.....	44
ANNEXE 1. PERIMETRE DE L'OPERATION	44
ANNEXE 2. LISTING DES RUES.....	45
ANNEXE 3. LISTE DES COPROPRIETES A TRAITER	46
ANNEXE 4. RECAPITULATIF DES AIDES APPORTEES (A TITRE INDICATIF ET SOUS RESERVE DE LA SIGNATURE DE CON- VENTIONS ET DE VALIDATION DES FINANCEMENTS PAR LES PARTENAIRES)	47

Préambule

Le SCOT de la Communauté de communes Cœur du Var, approuvé en 2016 et qui va entrer en révision, identifie Le Luc-en-Provence comme une centralité principale, formant le pôle intercommunal avec la commune du Cannet-des-Maures. Le SCOT distingue trois secteurs géographiques aux caractéristiques propres mais indissociables les uns des autres.

La croissance démographique du territoire de Cœur du Var est principalement portée par la commune du Luc-en-Provence : En 2011, la part de la commune du Luc reste prépondérante dans la population globale du SCoT, représentant 24% de la population totale du SCoT. Néanmoins une baisse significative a été constatée puisqu'en 1975, la commune du Luc-en-Provence représentait plus de 31% de la population totale du SCoT.

Dans ce contexte, la commune du Luc-en-Provence affiche sa volonté de porter un projet global de requalification de son territoire afin de conserver et développer son attractivité. Les orientations du PLU, dont la révision est en cours, se déclinent en plusieurs objectifs de développement qui traduisent la volonté de requalification du centre-ville.

De plus, la commune du Luc-en-Provence intervient activement sur le traitement et l'amélioration de son parc de logement depuis des années. Les différents dispositifs de traitement des façades ou OPAH déployés depuis plusieurs années ont permis une amélioration d'un grand nombre de logement dans le centre ancien de la commune. Cependant, les sujets de grosses dégradations et de vacances des logements dans ce périmètre demeurent d'actualité.

Aussi, afin de renforcer son action sur le traitement de l'habitat, la commune du Luc-en-Provence a été retenue par l'État le 12 juillet 2021 dans le cadre du nouveau dispositif « Petites Villes de Demain » destiné à accompagner les projets structurants de la commune. Dans le cadre de ce programme, la commune, soutenue par l'EPCI, est en train d'élaborer le projet de développement du territoire le plus adapté, en lançant, notamment, diverses études destinées à analyser toutes les composantes du territoire, et à proposer des actions pour accompagner ce projet global de territoire dont notamment une étude urbaine portée par CITA-DIA et une étude du commerce portée par l'EPCI.

Dans le respect des nouvelles réglementations en lien avec l'Environnement, dont les nouvelles mesures de la loi Climat et Résilience, la commune souhaite intervenir pour améliorer l'habitat existant et produire une offre de logement diversifiée en direction de l'ensemble de la population.

Dans ce contexte, et vue la signature de la convention d'adhésion du programme Petites villes de demain le 12 juillet 2021, la commune du Luc-en-Provence a lancé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'habitat, en vue de la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur le centre-ville de la commune, menée par SOLIHA VAR.

Les données synthétiques résumées ci-dessous résument l'étude pré-opérationnelle :

- **Caractéristiques de la population du Luc-en-Provence**
 - La population au Luc en Provence a augmenté de 20% entre 2008 et 2019 ;
 - La répartition par tranche d'âge est homogène avec une structure d'âge ne prédominant pas.

- 1/3 des ménages sont des personnes seules ;
- Le couple avec ou sans enfant(s) représente plus de la moitié des ménages en 2019 ;
- 16 % de la population PO est éligible à une aide ANAH dans la catégorie modeste (le revenu fiscal doit être situé entre 16 229 € et 20 805 € pour 1 personne) ;
- 40 % de la population PO est éligible à une aide ANAH dans la catégorie très modeste (le revenu fiscal doit être situé entre 0 € et 16 229 € pour 1 personne) ;
- Une précarité plus marquée sur la commune du Luc en Provence que sur d'autres communes de la CC Cœur du Var avec 29,5% d'allocataires CAF bénéficiaires des minimas sociaux ;
- La pression d'accès au parc social sur le Luc est inférieure à celle du département. En effet, pour le Luc, pour 3,9 demandes de logements sociaux, 1 est acceptée. Alors qu'à l'échelle du Var ce ratio s'élève à 7,9.

- **Caractéristiques du parc de logements du Luc-en-Provence**

- A l'échelle de la commune, une proportion de monopropriétés individuelles de 81%, contre 65% à l'échelle du centre-ville
- Une différenciation, dans la typologie des propriétaires avec une part de propriétaires bailleurs supérieure dans le centre, 40% de propriétaires bailleurs contre 33% de propriétaires occupants ; à l'échelle de la commune cette tendance s'inverse
- La vacance structurelle du parc de logement du Luc est hétérogène selon l'échelle d'étude ; en effet, alors que la vacance de la commune s'élève à 9,3%, celle du centre-ville atteint les 13%. ;
- Une faible part de résidences secondaires sur la commune ;
- Le Luc en Provence se compose d'un parc de logements avec une part de grandes typologies élevée. Soit 47% des logements du parc de 4 pièces ou plus. Dans le centre-ville le parc de logements est marqué par de plus petites typologies, avec 35,5% de logements de 2 pièces ou moins.
- Dans le centre un tiers des logements sont des appartements contre seulement 15% à l'échelle de la commune. Alors que dans le centre les maisons représentent plus de la moitié des logements, à l'échelle de la commune la part des maisons atteint plus de 80%.
- 507 logements repérés comme vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle) soit 10,7 % du parc de résidences principales Une concentration dans le centre-ville.
- 670 logements construits entre avant 1850 et 1944 soit 14% du parc de résidences principales. 1 915 logements construits entre 1975 et 2012 soit 49,9 % du parc de résidences principales. 505 logements construits entre avant 1850 et 1944 soit 10,8 % du parc de résidences principales total et 39% du parc de logement du centre-ville.
- Plus 70% des sources d'énergie utilisées pour le chauffage des logements est l'électricité ;
- 38,4% des logements du centre-ville ont un diagnostic de performance énergétique inférieur ou égal à E contre 28,4% à l'échelle de la commune.

- **Synthèse du diagnostic urbain de la commune du Luc-en-Provence**

- L'étude cartographique historique du Luc montre que le développement de la ville repose sur 4 piliers :
- La topographie qui positionne le village sur un éperon des contreforts du massif du Verdon ;
- Les cours d'eau qui traverse le village : le Ruisseaux de Soliès et le Vallat du Coudounier ;
- Un axe routier structurant le long duquel la ville est construite (rue Lazare Carnot, rue de la République et rue Jean Jaurès) ;
- Une centralité urbaine forte constituée par la Place de la Liberté, à partir de laquelle la ville se développe du nord au sud et de l'est à l'ouest.
- La ville n'est pas conçue pour un nombre aussi important de voitures. Aujourd'hui, il s'agit de trouver une solution équilibrée pour rendre l'identité et la commodité de la ville, pour retrouver une attractivité ;
- Les espaces publics participent à construire l'image de la ville. C'est une composante importante du cadre de vie. L'amélioration architecturale et paysagère des espaces publics et leur accessibilité aux différents publics est déterminant pour définir leur destination et leurs usages ;
- La ville du Luc s'est développée historiquement à partir du cœur de ville, suivant 4 directions. La construction de l'autoroute au nord et de la route nationale au sud ceinture le centre-ville. Cette situation affecte principalement le confort sonore de la ville, en particulier pour les logements situés à proximité des axes routiers.
- La lumière directe du soleil est l'un des facteurs les plus importants qui assurent le confort de vie dans les logements, en hiver mais aussi en été. Il est important d'y prêter attention et, dans les endroits les plus sombre de trouver des solutions pour ouvrir les rues au soleil, de modifier la densité des constructions et de favoriser les l'orientation optimales par rapport au soleil en hiver et en été ;
- Les établissements d'enseignement, ainsi que les équipements de santé, sont situés à l'est du centre-ville. Une école primaire se trouve au sud-est de la ville. Les commerces de proximité et les diverses activités d'artisanat sont plutôt situés à l'ouest du centre-ville très proche de la place de la Liberté. La définition de la programmation « habitat » du centre-ville semble pouvoir s'appuyer sur des notions de proximité aux fonctionnalités urbaines.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La commune du Luc-en-Provence, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain dénommé « »

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention est concentré sur le centre-ville et le centre-ancien, ayant fait l'objet de l'étude pré-opérationnelle.

Ce périmètre est détaillé en annexe n°1.

Ville du Luc-en-Provence – Périmètre de l'OPAH-RU

Synthèse des actions de la commune du Luc-en-Provence



Les champs d'intervention sont les suivants : les priorités sont données au traitement de l'habitat indigne, à la lutte contre la précarité, à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, à la résorption de la vacance et à la production de loyers conventionnés.

Les autres travaux éligibles au sein de l'Anah seront également pris en considération.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

La ville et la Communauté de Communes sont adhérentes du dispositif « Petites Villes de Demain », selon convention signée le 12 juillet 2021, pour impulser la revitalisation du centre ancien en agissant sur l'économie et le commerce, la qualité des espaces publics, les mobilités douces, l'amélioration de l'habitat, ou encore la valorisation du patrimoine. Cette phase d'adhésion doit aboutir à la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intégrant un volet fort d'amélioration de l'habitat tel que défini dans la présente OPAH – RU avec volet copropriétés dégradées. L'équilibre entre centre-ville et périphérie doit être intégré comme un objectif de long terme.

Les enjeux de l'opération à venir sont donc les suivants :

- Lutter contre l'habitat dégradé et les logements insalubres (occupés et/ou vacants) en incitant à une amélioration de la qualité en développant une offre de logements adaptée aux ménages, tout en proposant des logements locatifs privés confortables à loyer maîtrisé. Ce volet passe aussi par un travail de repérage et de traitement de l'habitat indigne en s'appuyant sur le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et par un travail partenarial ;
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique notamment en direction des propriétaires occupants les plus modestes, tout en veillant à des réhabilitations de qualité et adaptées au bâti ancien ;
- Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie : personnes âgées et personnes handicapées ;
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien en communiquant sur les mesures incitatives de requalification de l'habitat ;
- Requalifier l'image du centre-ville du Luc-en-Provence, en lien avec l'opération de réhabilitation des façades ;
- Requalifier les immeubles / îlots repérés les plus dégradés ;
- D'une manière transversale, mettre en valeur le patrimoine, en encourageant les bonnes pratiques et en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation ;
- Améliorer le confort des logements et l'attractivité du Cœur de ville.

Afin de répondre à ces enjeux, l'OPAH RU aura pour objectif de requalifier le centre ancien en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation de qualité, afin de « produire » une nouvelle offre de logements, en organisant une accession à la propriété sécurisée pour de nouveaux propriétaires et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur des îlots aux bâtis dégradés et/ou vacants à restructurer.

Il s'agira en cela d'associer la mise en valeur du patrimoine architectural et l'aménagement d'espaces publics sur des secteurs clés du tissu urbain du centre-ville, mais aussi les circulations et la gestion des stationnements.

L'objectif est en effet de mettre en œuvre un Plan d'actions global, proposant à la fois une dimension urbaine et une dimension immobilière, adapté aux spécificités de la commune :

- Actions de réhabilitation/requalification des immeubles et logements ;
- Actions d'accompagnement urbain, commercial, touristique, gestion de proximité et de sécurité ;
- Actions d'accompagnement social.

En matière immobilière, il s'agira de cibler les actions et de les traiter de façon incitative mais aussi de façon volontariste voire coercitive afin de « produire » des logements de qualité :

- Traiter les copropriétés dégradées et/ou prévenir la dégradation de celles qui sont en cours de fragilisation ;
- Traiter en priorité le mal logement (logements non décents, dégradés voire insalubres de propriétaires bailleurs ou occupants) avec l'utilisation des leviers coercitifs et incitatifs*
- Remettre sur le marché des logements/immeubles/bâti vacants ;
- Soutenir les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux de qualité ;
- Aider à l'accession à la propriété afin d'amorcer la diversification sociale et la revalorisation du centre-ville ;
- Aider au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ;
- Favoriser la protection et la mise en valeur du patrimoine.
- Améliorer les copropriétés et de les inscrire au registre national des copropriétés RNIC

Mais aussi, il s'agira de définir les stratégies pour engager des opérations de recyclage des ensembles fonciers les plus dégradés et/ou vacants afin de développer une nouvelle offre de logements de qualité. Des études de faisabilité, portant sur des îlots, prédéterminés dans le cadre de l'étude préalable, devront être engagées afin de préparer la mise en œuvre des opérations et les financements possibles par l'Anah.

Conduire, coordonner et suivre l'ensemble de ces actions nécessite une organisation du partenariat et une gouvernance du projet global les plus efficaces possibles.

L'OPAH RU a vocation à être intégrée dans une future Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui constituera le cadre de travail du plan d'actions global à travers la conduite du volet de traitement immobilier en utilisant les leviers incitatifs et coercitifs selon les objectifs précédemment décrits, tout en veillant à articuler ces actions avec les actions immobilières complémentaires et avec les actions publiques urbaines, commerciales et touristiques, selon la trajectoire définie dans le programme « petites villes de demain ».

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

La requalification du centre ancien ne sera efficace qu'avec des restructurations importantes sur quelques îlots dégradés, vacants et trop denses afin de proposer une offre de logements de qualité répondant aux besoins des populations en place et des nouvelles populations. Lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, le bureau en charge de l'analyse a identifié plusieurs îlots stratégiques. Ainsi, les îlots Combes, Brigues/Pasteur, Victor Hugo et République feront l'objet d'études de faisabilité et de programmation afin de déterminer leur devenir.

Ces opérations lourdes, associées aux aménagements d'espaces publics et campagnes de ravalement de façade sur des secteurs clés, permettront d'offrir une réelle aménité urbaine, en capacité de revaloriser l'image et l'attractivité résidentielle du centre et de favoriser le tourisme.

La réutilisation de bâtiments vacants avec une aide à l'accession à la propriété, la production de logements conventionnés ou sociaux, contribueront à cette requalification.

En cela, notons la nécessité d'articuler différentes actions participant au projet global de requalification urbaine et d'habitat avec la mise en place d'une organisation opérationnelle la plus efficiente possible et d'instances de pilotage et de suivi adaptées.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La convention de l'Opération de Revitalisation du Territoire du centre-ville du Luc-en-Provence, à laquelle est adossée la convention de la présente OPAH-RU, intègre des réflexions emblématiques sur la consolidation « par l'intérieur » du centre-ville, notamment par le déploiement du concept de « l'accessibilité aux services ». L'ORT se veut ainsi être un outil levier pour diversifier et consolider les fonctionnalités du cœur de ville.

L'aménagement de l'espace public et le développement d'équipements jouent un rôle tant en termes d'amélioration de l'habitabilité des centres anciens, qu'en terme d'affirmation de leur rôle de centralité. Ils sont complémentaires des interventions à mettre en œuvre pour les logements. Le volet urbain de l'OPAH-RU du Luc-en-Provence a été étudié de manière spécifique, en amont de l'étude pré-opérationnelle.

Lauréate du dispositif Petite Ville de Demain, la Ville du Luc-en-Provence a en effet commandé une étude en vue de définir sa stratégie urbaine (en particulier sur la thématique des espaces publics et de la formalisation d'un projet global pour le programme PVD), menée par CITADIA.

Complémentaire à ces dimensions, l'EPCI a également mené une étude sur le commerce dans les communes lauréates du programme « Petite Ville de Demain ». D'autres études devraient être menées.

Les projets permettront de concourir à l'attractivité du centre ancien à travers l'amélioration de l'usage, à la valorisation de l'habitat et du patrimoine de façon pérenne. Dans ce cadre, il convient de souligner les projets programmés et les projets mis à l'étude par thématique.

Patrimoine bâti et historique :

Plusieurs ilots dégradés seront restructurés pour cicatriser le tissu urbain et reconfigurer des locaux adaptés aux besoins et aux usages : les ilots Combes, Brigues / Pasteur, Victor Hugo et République. Ces restructurations pourront être menées à travers la réhabilitation de bâti pour favoriser l'accession, créer du logement social ou des résidences sociales, etc. L'enjeu est ici d'améliorer la qualité d'usage de ces logements, qui souffrent aujourd'hui de structures dysfonctionnelles tout en préservant le cachet de ces immeubles, voire de les remettre en valeur.

Une opération façades est déjà engagée depuis le début de l'année 2024 pour inciter les particuliers à valoriser leur patrimoine, avec un impact direct sur la perception des ambiances urbaines en cœur de ville.

Cette action sera étroitement coordonnée avec les interventions engagées sur l'habitat et sur la requalification des espaces urbains.

Espaces publics :

Une étude de stratégie urbaine menée par CITADIA a permis de construire le projet de territoire de la commune sur plusieurs thématiques tels que les espaces publics, les mobilités ou encore le stationnement.

Cette étude a représenté l'opportunité pour les deux communes de structurer et d'affiner leurs différents projets et de les intégrer dans un projet de territoire global et transversal.

Les actions inscrites dans le programme Petites villes de demain traitant du volet espaces publics sont les suivantes :

- Requalification de la Place de la Liberté
- Requalification de l'avenue Gabriel Magnino et de l'esplanade Bisbal
- Requalification de la place de la Convention
- Désimperméabilisation du parc Pierre Gaudin et de son aire de jeux
- Extension du Parc du 4 décembre 1851

Services :

Les services publics du centre-ville du Luc-en-Provence s'articule principalement autour de la poste et la mairie, qui jouent un rôle essentiel pour attirer une population extérieure résidant en dehors du centre-ville. De même, le cinéma de la commune organise de nombreuses séances chaque semaine.

Commerce :

D'un point de vue commercial, le centre-ville du Luc-en-Provence compte actuellement 52 commerces en activité. Ces commerces sont principalement concentrés le long de la rue de la République, qui traverse le centre-ville d'est en ouest. On retrouve également des linéaires commerciaux secondaires sur les rues Lebas Apollinaire, Victor Méric et la Place de la convention.

Le centre-ville du Luc-en-Provence fait face à 17 locaux commerciaux vacants. Afin de lutter contre cette vacance, la commune souhaite reconquérir du foncier pour développer son offre commerciale et mettre à profit les locaux vacants. La municipalité souhaite ainsi développer une stratégie commerciale en achetant des locaux non occupés sur son linéaire commercial. L'achat de ces locaux vacants pourrait se faire grâce notamment au fond de restructuration des locaux d'activité.

En ce sens, la Communauté de communes Cœur du Var en collaboration a réalisé une étude de stratégie commerciale afin d'identifier les cellules commerciales prioritaires qui serait intéressant d'acquérir. Cette étude permet ainsi à la commune d'accéder au fond de restructuration des locaux d'activités pour faire l'acquisition de ces cellules identifiées comme stratégique.

3.1.2 Objectifs

Sur le volet patrimoine, espaces publics et services : réaliser des études de faisabilité poussées pour définir des projets de réhabilitation en cohérence avec la volonté de la commune concernant le traitement du cœur de ville.

Indicateurs de résultats pour le volet urbain

- Livraison des études de faisabilité sur les îlots dégradés recensés durant la période couverte par l'OPAH-RU. Ces études seront lancées en janvier 2026.
- Définition d'un calendrier et des modalités de mise en œuvre opérationnelle sur les îlots dégradés recensés dans la période couverte par l'OPAH RU.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le volet foncier doit se dérouler concomitamment à l'OPAH RU afin d'engager la requalification et la revalorisation du centre ancien. L'étude pré-opérationnelle ayant analysé les caractéristiques d'une politique d'incitation à la réhabilitation des immeubles des propriétaires privés, il convient aussi d'aller vers des restructurations importantes sur des îlots aux bâtis dégradés, vacants, mal composé ou trop denses afin de proposer une offre de logements de qualité, de diversifier l'offre en logements.

La définition d'un projet de requalification et revalorisation des îlots repérés se fera dans le cadre d'études de faisabilité poussées. Ces études permettront de calibrer des opérations de réhabilitation, qu'il s'agisse de traiter l'existant ou de créer des logements neufs, et de programmer la livraison future de logements décents, propres, qui viendront enrichir l'offre de logement sur le centre-ville de la commune.

Les interventions de restructuration et de recyclage des îlots dégradés relèvent d'une opération d'aménagement au sens du code l'urbanisme (L 300-1)

Opérations portant sur les îlots dégradés

Quatre secteurs nécessitant une dé-densification, un remodelage et une restructuration des immeubles ont été repérés. Les quatre ont fait l'objet d'une première analyse architecturale et urbaine dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et des préconisations d'intervention ont été émises, qui devront être étayées et précisées dans le cadre d'études de faisabilité :

- L'ilot Combes ;
- L'ilot Brigues / Pasteur ;
- L'ilot Victor Hugo ;
- L'ilot République.

Ces interventions permettront, parallèlement à l'amélioration de conditions résidentielles, de diversifier l'offre de logements par la production de logements locatifs de qualité et de logements en accession à la propriété.

3.2.2 Objectifs

Lancement prioritaire d'études de faisabilité sur les quatre îlots repérés et cités plus en amont.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier

- Livraison des études de faisabilité sur les îlots dégradés recensés durant la période couverte par l'OPAH-RU. Ces études seront lancées en janvier 2026.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier sera pris en compte dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le suivi animation classique d'une OPAH-RU :

Les objectifs visés correspondent aux problématiques et enjeux du centre-ville et aux thèmes prioritaires de l'Anah :

- Le traitement du mal logement et la remise sur le marché de logements vacants. · L'accompagnement de l'accession à la propriété ;
- Le traitement des parties communes de copropriétés fragiles et dégradées ;
- La précarité énergétique ;
- L'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées ;
- L'accompagnement social ;
- Le traitement patrimonial et environnemental dont les ravalements de façade ;
- L'appui à l'entretien des immeubles et logements réhabilités.

Les subventions aux propriétaires bailleurs s'inscrivent dans une logique de contrepartie sociale. Elles contribuent à la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé, comptabilisés article 55 de la loi SRU. Cette offre complète les mécanismes du marché immobilier en faveur des foyers les plus modestes. Il s'agit de présenter aux propriétaires bailleurs une information complète, aussi bien financière que fiscale, sur les avantages du conventionnement de façon à les inciter à conventionner les logements réhabilités ou à encourager le conventionnement social sans travaux dans le cas des logements décents.

La Commune du Luc-en-Provence souhaite renforcer l'attractivité du loyer conventionné par rapport au loyer libre : elle apporte jusqu'à 20 % de subventions plafonné pour un loyer conventionné social et un loyer très social, en fonction du projet présenté et de la vacance ou de l'occupation du logement (voir tableau en annexe).

L'Anah et le Département interviennent également dans ce sens, rendant ainsi la production de loyers conventionnés sociaux ou très sociaux attractive.

La vacance constitue le potentiel traditionnel de réhabilitation et de production de logements à loyers maîtrisés le plus important. La Commune du Luc-en-Provence, l'Anah et le Département soutiennent la mobilisation du parc vacant, potentiel qui permet la réhabilitation d'immeubles complets vacants en loyers conventionnés, souvent des « verrues » en centre ancien.

L'opérateur devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation.

Il devra multiplier les contacts avec les propriétaires bailleurs et mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides en place : aides et prêts des caisses de retraite, de la CAF, prêts à taux bonifiés et éco-prêt, partenariat Action Logement, etc. Il pourra éventuellement être appuyé par les communes. L'intervention ne devra pas se limiter au simple mailing à l'attention des propriétaires de logements vacants, mais elle devra aussi être proactive.

Il conviendra d'accompagner la commune pour l'acquisition foncière de biens apparemment abandonnés ou de l'aider à mettre en place les procédures et partenariats nécessaires à la mise en œuvre de procédures coercitives.

Les aides du Département :

Les conditions d'éligibilité du Département reposent sur la sortie de vacance et le conventionnement des loyers. Ainsi il favorise la production de logements pour les ménages modestes en privilégiant la mobilisation du parc existant.

Les primes de l'Anah :

- La prime de réservation : dans le cas d'un conventionnement très social et si le logement est attribué à un ménage prioritaire (4 000 € par logement dans les secteurs de tensions du marché) ;
- La prime de sortie de passoire thermique en complément pour les logements les plus énergivores dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G, et dont l'étiquette après travaux est E ou mieux (1 500 € par logement) ; un bonus BBC en complément des autres aides, pour les logements dont l'étiquette énergétique après travaux est A ou B. (1 500 € par logement).

A noter que les réglementations nationales et locales applicables aux demandes de subvention sont celles en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah.

Par ailleurs, il n'y aura pas d'intermédiation locative en loyer intermédiaire.

Depuis le 1er janvier 2019, l'évolution du dispositif fiscal Cosse / Louer abordable (article 162 de la loi « Elan » n°2018-1021 du 23 octobre 2018) a permis de rendre le conventionnement des logements encore plus attractif pour les propriétaires bailleurs. Le gouvernement a déposé un amendement au PLF 2022, faisant évoluer le dispositif Louer abordable avec l'objectif de massifier le conventionnement loyer social en zone tendue.

Une décote uniforme sur tout le territoire est mise en place, calculée par rapport au prix des loyers de marché observés sur la commune :

- LOC 1 (ancien loyer intermédiaire) : décote de 15% ;
- LOC 2 (ancien loyer social) : décote de 30% ;
- LOC 3 (ancien loyer très social) : décote de 45%.

La décote est la même selon que le propriétaire signe une convention classique ou une convention IML. Par contre, seul le conventionnement IML permet de conventionner en Loc 3.

Concernant le conventionnement sans travaux, l'Anah le conditionnera à une étiquette énergétique minimale dans le cadre de la lutte contre les « passoires thermiques ». L'étiquette minimale à atteindre est l'étiquette D.

En effet, la loi énergie-climat du 8 novembre 2019 est venue fixer des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique en France, notamment dans le logement. La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, vient renforcer la volonté de lutter contre les passoires thermiques.

Les propriétaires bailleurs sont particulièrement concernés. En effet, la lutte contre les « passoires énergétiques » (les logements les plus énergivores), va progressivement s'intensifier :

- Par des interdictions de mise en location pour éradiquer l'ensemble des passoires thermiques d'ici à 2028 ;
- Par des interdictions d'augmentation et d'indexation du loyer dès 2022 ;
- Par une information du locataire toujours plus précise dans l'annonce et le contrat de location dès 2022.

L'opérateur veillera à accompagner le propriétaire souhaitant faire du conventionnement sans travaux tout en privilégiant le conventionnement social. Il effectuera une visite du logement à conventionner (quel que soit le type de conventionnement) pour en contrôler la décence et en transmettre une copie à la délégation locale de l'Anah.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont de 15 logements à loyers conventionnés **avec travaux** dont :

- 10 logements social
- 5 logements très social
- 0 logements intermédiaire

Dans les 15 logements, sont prévus :

- 5 initialement dégradés à indignes ;
- 10 nécessitant uniquement des travaux d'amélioration énergétique.

Les objectifs sur 5 ans dont de 10 logements conventionnés **sans travaux**.

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Niveaux de loyer des logements produits ;
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités ;
- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Niveau de performance énergétique (étiquette énergie du DPE) atteint à l'issu du programme de travaux, et niveau d'amélioration par rapport à l'état initial ;
- Nombre de signalement de logements non décents ou indignes et les procédures engagées ;
- Nombre de logements conventionnés financés en très social, social ou intermédiaire.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Il s'agit d'engager une démarche pour susciter des travaux de mises aux normes dans les logements et pour lutter contre l'insalubrité et la non-décence. Cette intervention concerne les bâtiments insalubres ou présentant un niveau élevé de dégradation. Les logements réputés dégradés sont principalement :

- Les logements indignes, présentant des menaces sur la santé ou la sécurité des occupants ou très dégradés ;
- Les logements non décents (se reporter au décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent) ;
- Les logements non conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Un certain nombre de centres anciens souffrent encore de la présence d'habitat indigne (insalubrité, péril, risque de plomb) avec la présence de :

- Petits logements ;
- Immeubles insalubres ou menaçant ruine ;
- Parcelles étroites, profondes et monos orientés.

Pour ces situations, un travail partenarial fort doit être mis en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), avec l'ensemble des partenaires locaux (ARS, DDTM, Anah, Département, CAF, MSA, ADIL, etc.)

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- L'identification des situations d'habitat dégradé ou indigne en coordonnant les différentes sollicitations des partenaires : signalement ARS, CCAS, mairies, associations, etc. ;
- La qualification du désordre sur la base des cotations insalubrités de l'ARS ou de l'indice de dégradation du bâti de l'Anah ;
- L'identification d'une offre de relogements tiroirs communaux ou en partenariat avec un bailleur social ;
- La mobilisation de l'autorité compétente en cas de refus du propriétaire de monter un projet de réhabilitation en mode incitatif : Maire et Préfet, en lien avec l'instance de suivi du PDLHI et la mise en œuvre des procédures (arrêt de péril, d'insalubrité, travaux d'office, etc.) ;
- La saisine du Procureur de la République en cas de location de logements inconfortables à des populations vulnérables ;
- Le suivi régulier des situations identifiées.

Cette thématique s'adresse aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux propriétaires bailleurs. Pour les propriétaires qui vivent dans un logement indigne et dont le reste à charge (travaux moins subventions) est trop élevé eu égard à leurs revenus, un accompagnement plus soutenu sera nécessaire et des solutions complémentaires devront être mises en place pour leur permettre de financer le reste à charge et d'assurer l'avance des subventions.

Des solutions de préfinancement via des organismes sociaux (exemple : SACICAP pour les propriétaires occupants) et de financements complémentaires (caisses de retraite, associations, etc.) devront être recherchées pour solvabiliser au mieux les projets.

Ce volet comporte le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants par l'équipe de suivi-animation en charge de l'OPAH. Ces diagnostics seront complétés, le cas échéant, par des grilles d'insalubrité ou de dégradation du bâti. Le repérage s'appuiera non seulement sur les données issues de l'étude pré-opérationnelle mais aussi sur le repérage de terrain effectué par l'équipe de suivi-animation tout au long de la mission.

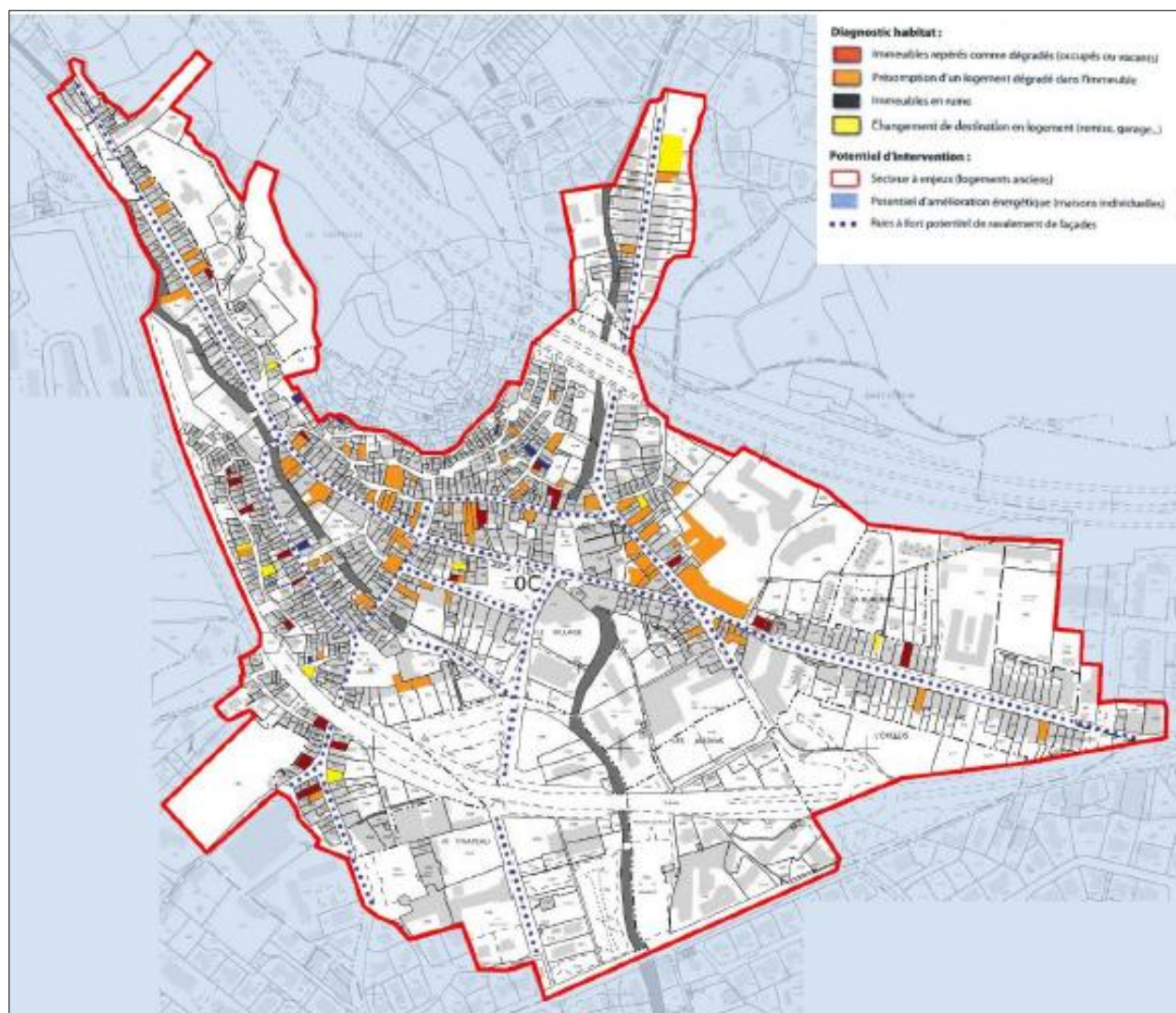
L'équipe de suivi-animation devra mettre en place un processus partagé d'échanges avec le PDLHI afin de coordonner les actions menées. Tous les constats de logements indécents devront être transmis à la CAF pour la suite à donner et les locataires orientés vers les points d'accès au droit pour un accompagnement juridique adapté.

Les rapports de visite des logements (non-décence, moyenne ou forte dégradation, insalubrité, péril etc.) devront correspondre aux attentes des partenaires afin de leur permettre d'engager les démarches nécessaires (incitatives ou coercitives avec prise d'arrêt, suspension des allocations, etc.).

Sous réserve d'éligibilité des demandeurs aux différents dispositifs, Action Logement mettra à disposition de l'équipe de suivi-animation, le service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leurs parcours résidentiels. Ainsi, les salariés d'entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus pourront bénéficier d'une assistance personnalisée avec proposition de solutions adaptées.

L'équipe de suivi-animation accompagnera les communes dans l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (modifié) ainsi que la mise en œuvre si nécessaire des mesures de contraventions.

POTENTIEL D'INTERVENTION ET LOCALISATION DU BATI DEGRADE



Extraits de l'étude pré-opérationnelle, « Étude habitat et zoom pré-opérationnel sur les communes du Luc-en-Provence et du Cannet-des-Maures dans le cadre du Programme « Petites Villes de Demain, PHASE 1 : DIAGNOSTIC, Décembre 2022 – Mars 2023 »

Selon le Fichier Foncier enrichi par le CEREMA en 2021, 96 logements ont été repérés en mauvais état représentant potentiellement des logements indignes ayant besoin de lourdes interventions.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont de 10 logements dégradés dont :

- 5 logements indignes ou très dégradés nécessitant des travaux lourds pour des propriétaires occupants ;
- 5 logements indignes ou très dégradés nécessitant des travaux lourds pour des propriétaires bailleurs.

Indicateurs de résultats pour le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- Nombre de signalements ;
- Origine des signalements ;
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur ;
- Nombre de logements diagnostiqués par typologie de situations (insalubres, indignes ou indécents) ;
- Nombre de procédures engagées
- Nombre d'arrêtés pris (insalubrité, péril, RSD...) ;
- Nombre d'arrêtés levés suite aux travaux (avec ou sans subvention dans le cadre de l'OPAH-RU)
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU (Montant de travaux subventionnés ; subventions attribuées) ;
- Nombre de dossiers non aboutis et motifs,
- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet d'un financement,
- Nombre de consignations des allocations de logements par la CAF.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle, au travers de l'analyse des bases de données et d'un arpentage de terrain approfondi, n'a pas mis en évidence de problématique structurelle majeure concernant les copropriétés du centre-ville.

Elle relève néanmoins l'opportunité de mettre en place une veille et un accompagnement renforcé auprès des petites et moyennes copropriétés, nombreuses au sein du périmètre, mais aussi auprès des syndicats de copropriétés, afin notamment :

- De prévenir le risque de dégradation de petites copropriétés fragilisées par la situation socio-économique de leurs occupants ;
- De prévenir les situations de blocage issues d'une mauvaise structuration des copropriétés ;
- D'inscrire les programmes de travaux portant sur des logements de copropriétaires dans une démarche globale à l'échelle de l'immeuble ;
- De permettre à l'ensemble des copropriétaires de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation en parties communes.

L'équipe opérationnelle devra répondre aux enjeux identifiés dans ce volet en le déclinant de la manière suivante :

Un approfondissement de la connaissance et du suivi des copropriétés au travers d'un suivi renforcé de l'opérateur

Il apparaît nécessaire de poursuivre le repérage permettant d'identifier précisément la liste des immeubles en copropriétés du centre-ville, présentant potentiellement des situations de difficulté et devant faire l'objet d'un accompagnement aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU. A terme, l'accompagnement de l'OPAH doit permettre de requalifier les copropriétés les plus dégradées en aidant financièrement les syndicats de

copropriété et les copropriétaires fragiles pour la remise en état des parties communes et la rénovation énergétique de leur immeuble, la réalisation d'économies de charges.

L'équipe opérationnelle de l'OPAH-RU participera au repérage des copropriétés, au travers d'actions incluant notamment l'organisation d'ateliers de sensibilisation, menées sous l'égide des collectivités et à destination de copropriétaires, de syndicats de copropriétés et d'investisseurs, tenues en tant que de besoin (à minima 2 à 3 réunions publiques dans les deux premières années de l'opération) et autour desquelles l'équipe opérationnelle communiquera au préalable. Elles doivent permettre de communiquer sur les possibilités d'accompagnement et d'aides disponibles dans le cadre de l'OPAH-RU.

Ces réunions d'information sensibiliseront les syndicats et copropriétaires sur les enjeux de fonctionnement et de structuration d'une copropriété, et notamment sur :

- L'obligation de s'enregistrer sur le registre national des copropriétés ;
- L'intérêt d'immatriculer sa copropriété ;
- La possibilité d'accompagnement pour la gestion et le fonctionnement de la copropriété.

Ces actions de repérage alimenteront la constitution d'un outil de suivi des copropriétés, basé sur le registre et le repérage de terrain et conçu en collaboration avec les autres acteurs.

Une aide à l'amélioration de la copropriété (rénovation énergétique, traitement des parties communes, aide à la structuration...)

À la suite de cette première étape d'accompagnement, les copropriétés pourront s'orienter vers un programme de rénovation énergétique classique, en vue de l'établissement d'un programme de travaux entrant dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés de l'Anah. Elles seront accompagnées dans le montage de leur dossier par l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU et n'auront pas à recourir à une AMO externe.

En cas d'identification d'une copropriété dégradée, avec des difficultés plus sérieuses, il appartiendra à l'équipe opérationnelle de réaliser un diagnostic multicritère (DMC) permettant, le cas échéant, son intégration dans le volet « Copropriété dégradée » de l'OPAH. Le diagnostic portera 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... A l'issue du diagnostic, et par suite de son intégration dans l'OPAH RU au travers d'un passage en CLAH et d'un avenant à la convention, l'équipe opérationnelle proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété, allant du simple accompagnement des instances à la structuration de la copropriété, jusqu'au montage de dossiers 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 les copropriétés, par voie d'arrêté municipal ou préfectoral, à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment, avec possibilité de substitution publique en cas de non-exécution. Les procédures spécifiques de constat de carence du syndicat de copropriétaires seront également mises en œuvre et pourront amener à l'expropriation si nécessaire.

Enfin, l'opérateur accompagnera les projets de mise en accessibilité des parties communes de copropriétés le nécessitant.

Afin de favoriser la rénovation énergétique des copropriétés, la commune du Luc-en-Provence abondera à

hauteur de 5 % à 10 % du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers éligibles au programme « MaPrimeRénov' Copropriété ».

3.5.2. Objectifs

2 copropriétés soit un prévisionnel de 20 logements maximum (10 lots maximum par copropriété).

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés en difficulté

- Nombre de réunions publiques d'information tenues ;
- Nombre de diagnostics multicritères réalisés ;
- Nombre de copropriétés accompagnées pour une rénovation énergétique et nombre de projets aboutis ;

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

La Commune du Luc-en-Provence, le Département et l'Anah souhaitent que ce volet de la rénovation de l'habitat fasse l'objet d'une attention forte. Le bâti existant dans le centre-ville présente un bon potentiel de gain énergétique.

A noter que les réglementations nationales et locales applicables aux demandes de subvention sont celles en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah.

Lancée le 1er janvier 2020, MaPrimeRénov' remplace les aides de l'Anah « Ma PrimeRénov' agilité » et « Ma PrimeRénov' sérénité ». Dans le cadre du Plan de relance, le dispositif est renforcé depuis le 1er octobre 2020.

MaPrimeRénov' est accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés de logements construits depuis au moins 15 ans.

Plusieurs bonifications sont également mises en place :

- Un bonus « sortie de passoire » (lorsque les travaux permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique - étiquette énergie F ou G) ;
- Un bonus « bâtiment basse consommation » (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A) ;
- Un forfait assistance à maîtrise d'ouvrage avec accompagnement obligatoire des ménages dans la réalisation de leurs travaux, dans le cadre de MaPrimeRénov' Parcours Accompagné et des travaux d'autonomie.

La commune du Luc-en-Provence apporte des aides complémentaires à l'ANAH dans le cadre des travaux liés à la performance énergétique avec des loyers sociaux ou très sociaux et un gain énergétique supérieur ou égal à 35% pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants (voir tableau en annexe). Pour mémoire, le Département prévoit également une aide.

Des aides ou dispositifs de financement supplémentaires seront recherchés (crédit d'impôt, éco-prêt...) pour permettre d'améliorer le plan de financement des projets et de réduire le reste à charge des propriétaires. Pour chacune des situations signalées, l'équipe en charge du suivi-animation assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage et l'état du logement,
- L'évaluation de la situation de précarité énergétique 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 et projetées, 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 au montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales...),
- 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).

Il conviendra également de systématiser l'évaluation énergétique des logements visités dans le cadre de l'OPAH-RU quel que soit le type d'intervention prévue.

Les modalités de coopération avec les services sociaux et les travailleurs sociaux du secteur permettant d'identifier et d'aller à la rencontre des ménages frappés par la précarité énergétique seront explicitées : le type d'accompagnement à mettre en place durant le programme, le travail partenarial avec l'ensemble des acteurs locaux, etc.

Afin d'établir l'intégration de l'OPAH-RU dans le schéma de la structure, des réunions préparatoires seront organisées. D'un point de vue opérationnel, des points d'échanges seront mis en place. La récurrence de ces réunions est à définir mais la périodicité appropriée semble être une réunion par trimestre.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs sont de 52 logements bénéficiant des aides « MaPrimeRénov' » dont :

- 37 logements occupés par leur propriétaire ;
- 15 logements de propriétaires bailleurs.

Indicateurs de résultats pour le volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « MaPrimeRénov' »

Nombre de ménages repérés ;

- Origine des repérages ;
- Nombre de ménages potentiellement éligibles ;
- Nombre de visites et de diagnostics énergétiques réalisés ;
- Nombre de dossiers engagés dans le cadre du Programme « MaPrimeRénov' »,
- Nombre de primes « MaPrimeRénov' »,
- Profil des bénéficiaires (âge...),
- Montant de travaux subventionnés ; montant de subventions et des primes « MaPrimeRénov' » ;
- Niveau de performance énergétique (étiquette énergie du DPE) atteint à l'issue du programme de travaux, et niveau d'amélioration par rapport à l'état initial ;
- Nombre de dossiers non aboutis et motifs ;
- Réduction des émissions de GES effectuée ;
- Nombre de copropriétés fragiles accompagnées ;
- Montant des travaux engagés sur les copropriétés.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif est ici l'adaptation des logements à l'âge et au handicap.

Les travaux visés par les aides concernent :

- L'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat ;
- L'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures, du sol... ;
- L'Adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- L'identification des ménages éligibles auprès des partenaires sociaux (CCAS, mairies, associations, Carsat, MSA, CAF, ...) qui intégreront directement les instances appropriées pour participer activement au bon déroulement de l'opération ;
- La réalisation de diagnostics autonomie incluant les préconisations de travaux, et de simulations financières ;
- La mobilisation des aides complémentaires de droit commun : MDPH, Carsat, MSA, CAF, AG2R... ;
- L'incitation au mixage des travaux de maintien à domicile et des travaux de rénovation énergétique ;
- La mobilisation des professions paramédicales et des associations d'aide à domicile.

La commune du Luc-en-Provence de apporte des aides complémentaires à l'ANAH dans le cadre des travaux liés à la perte d'autonomie, en sus des aides du Département et des caisses de retraite (voir tableau en annexe).

L'équipe de suivi-animation devra être vigilante sur le montage financier des opérations afin d'éviter que plusieurs financeurs ne soient mobilisés pour le financement de travaux identiques. Elle aura pour missions :

- L'information et l'assistance aux propriétaires occupants concernés ;
- La réalisation d'un diagnostic et d'un programme de travaux adapté aux besoins du ménage ;
- La préconisation éventuelle de travaux de lutte contre la précarité énergétique ;
- La recherche de financement complémentaire.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs sont de 23 logements adaptés pour le maintien à domicile de personnes dont :

- 23 propriétaires occupants, en perte d'autonomie.

Indicateurs de résultats pour le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
--

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Nombre de dossiers engagés ;- Nombre de visites et de rapports « Autonomie » ;- Montant de travaux subventionnés. |
|---|

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'accompagnement et le maintien des résidents actuels du périmètre de l'opération est un volet important pour la Commune du Luc-en-Provence.

Au-delà des précités liés au traitement de l'habitat indigne, de la précarité énergétique ou de l'adaptation des logements, la mise en place d'un réseau d'acteurs sociaux doit permettre de :

- Pour les occupants, faire le lien avec les acteurs accompagnant déjà les ménages : CCAS, CLIC, associations d'aides diverses au maintien à domicile, d'insertion par le logement, de sensibilisation aux économies d'énergie... ;
- Pour les propriétaires bailleurs, proposer une gestion locative sécurisée via notamment l'IML et/ou Visale ;
- Repérer une offre pour les relogements provisoires ou définitifs auprès des bailleurs sociaux, des services municipaux pour la mobilisation du parc communal ;
- Orienter vers une offre de logements adaptés ;
- Mobiliser les dispositifs existants du PDALHPD et du FSL ;
- Rechercher des modes de financement complémentaires : microcrédits sociaux, préfinancement de la subvention, demandes d'acompte... ;
- Préconiser des montages alternatifs : auto autoréhabilitation accompagnée, bail à réhabilitation, etc. ;
- Sensibiliser au bon usage du logement ;
- Rappeler les droits et devoirs des propriétaires et locataires.

La coordination locale des actions des partenaires de la collectivité permet la cohérence et efficacité de l'intervention territoriale sur le parc privé :

- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) qui apporte des conseils juridiques gratuits liés au logement pour les demandeurs (locataire et propriétaire). Elle intervient sur le territoire par le biais de permanences téléphoniques ou permanences sur sites (en Mairie). La bonne information aide au déblocage de conflits, aide à trouver des solutions aux problématiques logement, aide à accéder à la propriété dans de meilleures conditions... ;
- La SACICAP en direction des propriétaires occupants aux faibles revenus. Un partenariat est mis en place avec FDI SACICAP pour aider les propriétaires occupants très modestes à réaliser les travaux de réhabilitation de leur logement. Ce dispositif permet de financer le reste à charge du propriétaire à taux bas et d'offrir un préfinancement gratuit des subventions. FDI SACICAP accompagne également les copropriétés dégradées avec la possibilité de préfinancer les subventions pour des travaux sur parties communes ;
- Le partenariat avec les organismes agréés pour réaliser de l'intermédiation locative permettant aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt majorée et des primes spécifiques de l'Anah (prime intermédiation locative, prime mandat de gestion, prime pour les logements d'une surface inférieure ou égale à 40m²) ;
- La Fondation Abbé Pierre qui intervient sur le territoire en apportant des aides financières aux travaux réalisés chez des propriétaires occupants impécunieux et qui peut également mettre en place une subvention pour équilibrer les plans de financement en cas de recours au bail à réhabilitation.

La commune pourra éventuellement mettre à disposition un logement (studio) d'urgence pour les propriétaires occupants modeste ou les locataires dans le cadre de réhabilitation de logement indignes. L'opérateur en charge de l'OPAH-RU assurera la coordination avec les services sociaux pour le relogement provisoire des ménages dans le parc précité dans la limite des disponibilités et des possibilités.

3.8.2 Objectifs

Les actions menées dans le cadre de ce volet doivent favoriser l'accompagnement global des propriétaires et occupants en vue de la réalisation de leur programme de travaux, notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Elles doivent concourir à la bonne mise en œuvre des relogements rendus nécessaires par l'action urbaine et immobilière, en cohérence avec les souhaits et capacités des ménages.

Indicateurs de résultats pour le volet social

- Nombre de personnes accompagnées dans l'accès et le maintien au logement ;
- Nombre d'actions d'accompagnement de droit commun mobilisées en support de l'accompagnement aux procédures de travaux ;
- Nombre de relogement temporaires et définitifs effectués et enquête de satisfaction des ménages relogés ;
- Nombre et part respectif des conventionnements intermédiaire, social, très social et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Un patrimoine bâti et urbain de grande qualité

Le Luc-en-Provence possède un patrimoine bâti et urbain de qualité qui constitue un vecteur de développement et de renouvellement sur lequel il convient de s'appuyer pour conduire la politique de reconquête et de revalorisation du centre ancien.

Comme indiqué précédemment, l'objectif de l'OPAH-RU est de conduire une politique ambitieuse et exigeante en matière de réhabilitation afin de proposer des logements de qualité avec un patrimoine bâti mis en valeur, des espaces libres à préserver et développer afin de favoriser une véritable aménité urbaine propice à l'attractivité du centre et à l'accueil de nouvelles populations.

Aussi, dans cette continuité, par délibération n°2024/46 en date du 28 mars 2024, une opération de traitement des façades est mise en œuvre sur le centre-ancien de la commune du Luc-en-Provence.

Au travers de cette action, l'objectif est d'améliorer le cadre de vie des habitants en incitant les propriétaires privés à réhabiliter les façades de leurs immeubles, notamment en lien avec les travaux sur l'espace public.

La Commune envisage la possibilité de solliciter l'expertise et le soutien de la Fondation du Patrimoine à la marge de l'étude OPAH. En effet, cet organisme à but non lucratif, reconnu d'utilité publique, est le premier acteur de la générosité en France en faveur du patrimoine. Elle peut intervenir auprès des propriétaires privés et les aider à restaurer l'extérieur de leur bien, par le biais de l'attribution d'un label qui leur permet les aides suivantes, notamment :

- Octroi d'une aide de la Fondation : au minimum 2 % des travaux ;
- Avantage fiscal : déduction de 50 % minimum du montant des travaux du revenu imposable.

Le label reconnaît l'intérêt patrimonial d'un immeuble privé non protégé au titre des monuments historiques, bâti ou non bâti (parc et jardins), situé dans les zones rurales, bourgs et petites villes de moins de 20 000 habitants.

La commune du Luc-en-Provence et l'équipe opérationnelle prévoient une rencontre avec la Fondation Patrimoine pour discuter des conditions d'éligibilité notamment. L'équipe opérationnelle informera les propriétaires privés de l'existence de ce label.

3.9.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial et environnemental

- Nombre de façades traitées, priorité aux façades riveraines des espaces publics requalifiés ;

3.10 Volet économique et développement territorial

Dans le cadre de la phase d'initialisation du programme Petites Villes de Demain, le volet économique et développement n'a pas pu être abordé avec précision pour élaborer une stratégie claire. En ce sens, la Communauté de communes Cœur du Var, dans le cadre de sa compétence en développement économique, a sollicité la CCI pour travailler sur ce volet en développant une stratégie de positionnement commercial du centre-ville de la commune du Luc-en-Provence.

L'un des principaux objectifs de cette étude stratégique de positionnement commercial a été d'établir un panorama des locaux commerciaux vacants et d'évaluer leur potentiel de reconversion, dans une démarche cohérente de revitalisation du centre-ville. Pour cela, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var a réalisé un travail de terrain (entre le 1er mai et le 15 juin 2024) afin de recenser et de mettre à jour l'ensemble des cellules commerciales en rez-de-chaussée du centre-ville du Luc-en-Provence. L'ensemble des locaux commerciaux vacants a ainsi été recensé sur le périmètre du centre-ville élargi (cœur de ville + secteur RDN7), mais l'analyse du potentiel des locaux vacants a été réalisée sur le cœur de ville, en particulier autour des emplacements n°1 identifiés.

Sur la base de l'historique des données de la CCI du Var concernant les cellules d'activités du centre-ville (outil Data Local), tous les locaux vacants ayant déjà accueilli une activité commerciale ou de services ont été pris en compte dans ce recensement. Ainsi, 17 cellules vacantes ont été ciblées et analysées selon leur pertinence afin d'évaluer leur potentiel de reconversion.

Chaque local vacant est présenté sous la forme d'une fiche stratégique, élaborée à partir d'une matrice d'évaluation reposant sur différents critères d'attractivité. Grâce à cette grille d'évaluation, une note d'opportunité est attribuée à chaque local vacant, mettant en évidence son « potentiel d'attractivité ». En fonction des résultats de cette analyse, la fiche stratégique présente les avantages et les inconvénients du local à travers un état des lieux détaillé.

Surtout, il s'agit de proposer une typologie d'activités potentiellement pertinentes dans la perspective de sa reconversion par la collectivité. Ce « potentiel de destination » s'appuie sur l'expertise de la CCI du Var, notamment à travers une analyse des densités d'activités sur la commune et une enquête de terrain auprès des acteurs économiques. Ces fiches offrent une vision globale de l'état des locaux vacants existants et de leur potentiel d'attractivité.

Elles apportent ainsi à la collectivité des éléments stratégiques pour alimenter les réflexions sur la redynamisation de son centre-ville et pour identifier les cellules commerciales dites stratégiques, qui pourraient faire l'objet d'une acquisition potentielle, conformément à ce qui a été inscrit dans le programme Petites Villes de Demain à travers l'action A19 : « Réaliser l'acquisition de locaux commerciaux en centre-ville ».

3.11 Autres volets spécifiques

3.11.1 Descriptif du dispositif

L'enjeu de pérenniser les logements et immeubles réhabilités avec le concours des aides publiques de l'OPAH-RU est important.

On observe en effet habituellement que nombre de propriétaires privés n'effectuent pas un réinvestissement annuel suffisant pour entretenir leur logement ou immeuble. L'OPAH visera à contribuer à la mise en place

des conditions favorables à l'entretien des immeubles et des logements ayant bénéficié d'une aide publique pour réaliser des travaux de réhabilitation voire de restructuration.

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

- Sensibiliser les propriétaires lors de la phase de préparation du dossier de financement public de la nécessité de prévoir et budgéter, des travaux d'entretien, de réparation et grosses réparations à plus long terme : information, remise de documents pédagogiques et pratiques ;
- Mettre à disposition des propriétaires un carnet d'entretien du logement permettant de couvrir le bon fonctionnement des installations, problèmes d'usure et réapparition éventuelle de désordres ; le but étant de parvenir à un corps de propositions pour y remédier et d'effectuer une médiation au début du bail, la gestion du bien se poursuivant ensuite sans intervention publique ;
- Informer les propriétaires de l'existence des conseils juridiques, techniques de structures (para)publiques ad hoc à consulter et mobiliser ultérieurement aux 5 ans d'animation de l'OPAH : ADIL, Plateforme énergie, CAUE ...

3.11.2 Objectifs

Informers tous les PO bénéficiant des aides au titre de l'OPAH pendant toute la durée de l'opération.

Indicateurs de résultats pour le volet appui à l'entretien des immeubles :

- Suivi des travaux d'entretien dans le cadre d'un observatoire local de l'habitat.

Indicateurs de résultats pour le volet appui à l'entretien des immeubles

- Suivi des travaux d'entretien dans le cadre d'un observatoire local de l'habitat.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 110 logements minimum dont 2 copropriétés, répartis comme suit :

- 65 logements occupés par leur propriétaire ;
- 15 logements locatifs avec travaux appartenant à des bailleurs privés ;
- 10 logements locatifs sans travaux appartenant à des bailleurs privés ;
- 10 logements en copropriété rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne (maximum 10 lots d'habitation par copropriété) ;
- 10 logements en copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique (maximum 10 lots d'habitation par copropriété) ;

Objectifs de réalisation de la convention

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Nombre de logements PO*	6	11	13	15	20	65
Dont LHI et TD*	0	1	1	1	2	5
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	4	6	7	8	12	37
Dont autonomie*	2	4	5	6	6	23
Nombre de logements PB	0	2	3	4	6	15
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	0	0	0	0	20	20
dont autres Copropriétés					10	10
dont copropriétés fragiles					10	10
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)	0	0	0	0	10	10
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1						0
Dont loyer conventionné social Loc'2						10
Dont loyer conventionné très social Loc'3						5

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(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 et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 166 110€**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	270 257€	365 849 €	579 698 €	665 495€	1 154 759 €	3 166 110€
dont aides aux travaux	179 600 €	377 604 €	450 321 €	523 038 €	964 702€	2 495 265 €
dont aides à l'ingénierie :	90 657 €	119 287€	130 697€	144 107 €	186 097€	670 845 €
- Part fixe	82 257€	95 097 €	99 577 €	106 057 €	119 457 €	502 445 €
- Part variable	8 400 €	24 100 €	31 120€	38 050€	66 640€	168 400€

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Commune du Luc-en-Provence s'engage à participer au financement du suivi-animation et les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage nécessaires à la mise en œuvre de l'OPAH-RU sur les 5 ans du programme en complément des aides de l'Anah sur la base des coûts TTC.

La commune du Luc-en-Provence propose également des aides financières complémentaires pour la rénovation des logements **dans les conditions fixées par la délibération XX/XX/XXX du Conseil Municipal.**

Les modalités de calcul des aides financières de la commune du Luc en Provence sont détaillées en annexes. Les conditions sont susceptibles d'être modifiées en fonction des évolutions réglementaires.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels de la collectivité maître d'ouvrage comprennent 1 permanence à raison de 1 jour par semaine sur 46 semaine par an.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 999 145 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	102 657€	156 897 €	180 577 €	236 257 €	322 757 €	999 145 €
Dont aides aux travaux ...	12 000 €	38 600 €	51 200 €	63 800 €	132 700 €	298 200 €
Dont aides à l'ingénierie (HT)	90 657 €	119 287€	130 697€	144 107 €	186 097€	670 845 €
- Part fixe	82 257€	95 097 €	99 577 €	106 057 €	119 457 €	502 445 €
- Part variable	8 400 €	24 100 €	31 120€	38 050€	66 640€	168 400€

La collectivité maîtresse d'ouvrage devra inscrire l'intégralité des coûts liés à l'ingénierie (TTC) et solliciter des subventions auprès de l'ANAH. Ainsi, les montants à inscrire par la commune s'élèvent à :

197 416.80 € la première année,

228 232.80€ la deuxième année,

238 984.80€ la troisième année,

254 536.80€ la quatrième année,

286 696.80€ la cinquième année.

L'ANAH contribuera à hauteur de 50 % des dépenses d'ingénierie dans le cadre d'une OPAH-RU.

5.3. Financements des autres partenaires hors convention d'OPAH

5.3.1 Financements du Conseil Départemental du Var

Règles d'application

Dans le cadre de la politique Habitat, le Département du Var intervient en faveur des bailleurs privés pour la remise sur le marché de logement vacant en logement à loyer conventionné social, conventionné très social ou intermédiaire.

Ce dispositif concerne les logements vacants depuis plus de 6 mois, remis sur le marché dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU)

Ce dispositif concourt à l'amélioration des centres anciens dans le cadre d'opérations plus globales de renouvellement urbain et est générateur d'une offre nouvelle de logement pour les publics les plus modestes.

Le Département du Var a également choisi d'aider la partie de la population la plus fragile à « mieux vivre son habitat ». Il s'agit d'éviter que les propriétaires les plus démunis ne soient obligés de quitter leur domicile car ils n'ont pas les moyens de réaliser des travaux indispensables.

Le Département intervient en complément des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) en octroyant des subventions à l'amélioration de l'habitat (SAH) pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources.

Une déclinaison de la subvention à l'amélioration de l'habitat a également été mise en œuvre afin de permettre la rénovation énergétique des logements du parc privé il s'agit de la subvention à l'amélioration de l'habitat – précarité énergétique (SAH PE)

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département du Var à l'opération est de 787 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Enveloppes prévisionnelles aux travaux	66 000 €	129 200 €	153 800 €	178 400 €	259 600 €	787 000€

Article 6 – Engagements complémentaires

Afin de compléter les plans de financement, l'opérateur devra identifier et solliciter l'ensemble des financeurs potentiels, et notamment :

- Les aides de droit commun de la Caisse d'allocations familiales (CAF) et de la Mutualité sociale agricole (MSA),
- Les aides de droit commun des Caisses de retraites (notamment AG2R),
- Les aides des Sociétés anonymes coopératives d'intérêts collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP), dans le cadre de leurs aides pour les financements complémentaires sous la forme de prêts à taux zéro et d'un préfinancement à taux zéro des subventions.

La Commune a décidé de créer un lieu dédié au projet de revitalisation du centre ancien dont la localisation est à définir. Il s'agit de trouver tous les acteurs du projet de requalification dans un lieu identifié au cœur du périmètre. Ainsi les habitants, propriétaires privés et investisseurs pourront obtenir toutes les informations leur permettant de connaître les orientations du projet de revitalisation et/ou de conduire leurs projets. et espace sera aussi un lieu d'exposition et de mise en valeur des actions projetées et réalisées.

La Commune s'engage à :

- Mettre à disposition un local et le matériel pour que l'opérateur en charge de l'OPAH-RU puisse effectuer des permanences ;
- Être partenaire pour relayer les supports de communication du dispositif auprès des habitants et propriétaires · Communiquer sur l'OPAH-RU.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

L'animation de ce programme devra permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre de l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat renouvellement urbain et validés avec l'Agence nationale de l'habitat.

Dans le cadre des objectifs quantitatifs et qualitatifs définis ci-dessus, l'opérateur a un rôle d'animation et de suivi du projet de la collectivité maître d'ouvrage, d'accueil du public, d'accompagnement social et d'expertise.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la Commune du Luc-en-Provence, maître d'ouvrage de l'opération. L'équipe de suivi-animation sera chargée, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle organisera des réunions autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Les signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique de l'opération. Il est prévu d'assurer le pilotage de l'opération au travers de trois instances :

Le **Comité de Pilotage** (un par an) : Instance décisionnelle, il est présidé par le maire de la commune du Luc-en-Provence.

Il associe les partenaires institutionnels, est composé d'un représentant de chacun des signataires de la convention d'OPAH-RU et est étendu à tous les partenaires susceptibles d'aider à la mise en œuvre du programme (institutionnels, financiers et techniques). Il est chargé d'apprécier et contrôler, aux vues des informations et bilans annuels et rapports semestriels réalisés par l'équipe opérationnelle, les bilans d'avancement de l'opération. Il prendra les arbitrages éventuellement nécessaires compte tenu de l'avancement de l'opération, des engagements opérationnels et financiers des partenaires, des blocages éventuels et les moyens d'y remédier.

Ce comité est chargé de valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

Le **Comité Technique** (deux par an – à mi-parcours et préalable au Comité de Pilotage) associe les techniciens référents de la commune du Luc en Provence, du Conseil Départemental, de l'Anah, du PDLHI et tout autre partenaire en tant que de besoin. Il a vocation à suivre l'avancement de la mission et proposera toutes les orientations nécessaires pour la suite de la démarche.

Des comités techniques ou commissions de suivi spécifiques pourront être mis en place selon les besoins (insalubrité, accompagnement social, copropriétés en difficultés...).

Le **Comité de Lutte contre l'Habitat Indigne** (un tous les 2 mois) associe les techniciens référents de la Commune du Luc en Provence impliqués dans les questions de mal-logement et d'hygiène, et tout autre partenaire en tant que de besoin. Il a vocation à suivre l'avancement de la mission de lutte contre l'habitat indigne et proposera toutes les orientations nécessaires pour la suite de la démarche.

Des réunions trimestrielles de suivi seront également organisées avec le maître d'ouvrage et l'Anah pour faire un point sur l'avancement des dossiers en cours, présenter les projets à venir et les éventuelles évolutions de la réglementation.

L'équipe de suivi-animation aura en charge l'organisation de ces réunions et la rédaction des comptes rendus afférents.

Le comité de projet "Petites Villes de Demain" (réuni une fois par an). La mise en œuvre de la présente convention OPAH-RU, inscrite dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, nécessite l'implication active de la commune du Luc-en-Provence, de l'opérateur chargé de l'opération, de l'ANAH ainsi que de l'ensemble des acteurs clés mobilisés autour de l'OPAH-RU.

Tous sont appelés à participer aux différentes réunions de suivi du programme, en particulier au comité de projet Petites Villes de Demain, qui se tient une fois par an. Ce comité assure un suivi régulier et coordonné de l'avancement du projet global de revitalisation de la commune.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Les missions attendues de la part de l'équipe de suivi-animation sont celles spécifiées dans les délibérations n°2017-34 et n°2017-35 du conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 ainsi que de l'instruction

relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux de la directrice générale de l'Anah du 10 avril 2018.

Une équipe pluridisciplinaire de suivi-animation accompagnera les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation. Cette mission sera confiée à un opérateur sur la base d'un marché unique. Afin d'apporter des réponses selon tous les cas rencontrés, l'équipe de suivi-animation sera dotée des compétences pluridisciplinaires : connaissances techniques de l'habitat ancien y compris sous l'aspect de la performance énergétique, connaissances architecturales et patrimoniales, compétences sociales, juridiques, administratives et financières.

L'équipe de suivi-animation est chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH-RU de la Commune du Luc en Provence en lien avec ses représentants et a notamment en charge les missions suivantes :

- Assurer la prise de contact avec le public cible, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demande de subvention ;
- Accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne ;
- Réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires ;
- Evaluer l'amélioration énergétique à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement ;
- Evaluer l'état des copropriétés et les accompagner dans une première démarche d'organisation si nécessaire et de réhabilitation performante sur le plan du développement durable ;
- Réaliser un diagnostic global du logement et élaborer les préconisations concernant les besoins en termes d'autonomie de la personne et de maintien à domicile ;
- Apporter une expertise juridique notamment pour les dossiers complexes ainsi qu'une expertise financière et fiscale ;
- Apporter assistance et conseil pour l'évaluation et l'évolution ou le repositionnement du dispositif.

En matière technique, l'opérateur doit disposer des compétences pour réaliser :

- Le rapport d'évaluation de la dégradation de l'habitat ;
- Le rapport d'évaluation de l'insalubrité de l'habitation ;
- Le rapport d'évaluation de la non-décence de l'habitation sous la forme prévue par le PDLHI ;
- Le rapport d'ergothérapeute et éventuellement le diagnostic autonomie ;
- L'évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement ;
- L'évaluation sociale des ménages ;
- L'expertise juridique pour les dossiers complexes ;
- Le diagnostic multicritères répondant aux exigences de l'Anah pour l'éligibilité à une aide au syndicat des copropriétaires ;
- L'accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre des mesures coercitives liées aux situations d'insalubrité et/ou de péril.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), dans le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au dit fonds et stipulées dans les fiches #16 et #18 de l'annexe à l'instruction de l'Anah du 04 juin 2013 « Fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2013 », celle de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux des 10

avril 2018 et celle des délibérations du conseil d'administration de l'Anah du 09 décembre 2019 relatives aux adaptations du régime d'aides du programme habiter mieux et du plan initiative copropriétés.

Pour les dossiers d'aide au syndicat des copropriétés déposées au titre de la lutte contre l'habitat indigne, l'accompagnement comprend la réalisation d'un diagnostic complet, l'élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux conformément à la fiche #19 de l'instruction ci-dessus mentionnée.

Pour les dossiers de propriétaires bailleurs, l'accompagnement porte également sur la mise en œuvre de la convention signée entre l'Anah et Action Logement.

De plus, dans le cas où le service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

Les missions portent sur l'animation du programme, le repérage des situations, l'accompagnement des demandeurs et la constitution et l'analyse des indicateurs de suivi.

Elles prévoient également à l'attention des propriétaires bailleurs et occupants :

Information – Communication

- Proposition, réalisation puis actualisation d'un plan de communication global et détaillé assorti d'un planning de communication ;
- Réalisation, après validation par les services de la commune et de l'Anah, des supports de communication proposés dans le plan de communication ;
- Création des supports techniques nécessaires pour l'animation de réunions publiques d'information avec intégration des logos des signataires de l'OPAH-RU ;
- Information des propriétaires : permanence, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information généraux sur l'opération, démarche proactive ;
- Information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaires, etc. ;
- Information aux personnes référentes sur les deux MSAP du territoire.

L'information doit être effectuée sur toute la durée de l'OPAH-RU et ne pas se limiter à une information des partenaires à un instant T.

Repérage

L'équipe de suivi-animation devra adopter une attitude proactive de repérage en allant au-devant des publics cibles.

Cette action passe par le repérage de terrain à travers la visite de logements et la prospection sur des sites identifiés dans le cadre de l'étude ainsi que sur la rencontre et la mobilisation, sur le dispositif, des professionnels et des associations qui interviennent en direction et en contact des propriétaires.

L'opérateur développera auprès des propriétaires bailleurs et agences immobilières une information spécifique en matière de conventionnement sans travaux.

Dans le cadre de la mission repérage, le prestataire :

- Effectuera toute visite de logement à la demande de la collectivité locale maître d'ouvrage ;
- Établira la classification du logement (non-décence, habitat indigne ou habitat très dégradé, précarité énergétique, autonomie, etc.) et le rapport de visite ad hoc conforme aux exigences des partenaires concernés ;
- Transmettra copie du rapport de visite à la collectivité locale maître d'ouvrage, au chargé de mission habitat indigne du PDLHI, aux prestataires en charge du versement des allocations logements.

Missions sociales

- Mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : CCAS, ARS, CAF, AIVS, etc. ;
- Recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants ;
- Signalement des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier ;
- Assister propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ;
- Sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire, au bon usage du logement réhabilité ;
- Lien entre les besoins de logements recueillis et l'offre remise sur le marché.

Accompagnement technique et juridique

- Visite du logement à la demande de la collectivité locale maître d'ouvrage ou des ménages ;
- Évaluations de l'état des logements et immeubles (grille Anah et ARS, rapport de visite CAF), rédaction des rapports de visite conforme aux besoins des partenaires pour qu'ils puissent mettre en œuvre les mesures incitatives ou coercitives relevant de leur domaine de compétence ;
- Sensibilisation des artisans locaux ;
- Sensibilisation des ménages au mode d'occupation et d'usage du logement et leurs conséquences en matière de santé (y compris les problématiques de saturnisme) et/ou de consommations énergétiques et d'eau ;
- Si nécessaire, réalisation d'un croquis du logement, état des lieux et en cas de modification ou de réaménagement ;
- Évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, des parties communes, estimations des gains réalisables puis réalisés ;
- Réalisation de rapports d'ergothérapeutes ;
- Rédaction des préconisations de travaux ; au besoin, plusieurs scénarii de travaux seront proposés et discutés avec le propriétaire ;
- Analyse des devis ;
- Au besoin, information du ménage sur l'intérêt ou l'obligation de recourir à une maîtrise d'œuvre ;
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures ;
- Vérification de la cohérence entre le projet de travaux et leur réalisation ;
- Information des propriétaires sur la réglementation en vigueur concernant les travaux (accord de la copropriété par exemple) ;
- Veille et recommandations pour la réfection et la valorisation des éléments d'intérêt patrimonial.

Accompagnement administratif, fiscal et financier

- Réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires ;
- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires et auprès de tout autre partenaire susceptible de financer ;
- Préparation des conventions de loyer ;
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques ;
- Recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, caisses de retraites, SACICAP, établissements bancaires, etc. ;
- Sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ;
- Mobilisation de partenaires thématiques : ADIL, Espace Info Energie, AIVS, etc.

Accompagnement conventionnement sans travaux

- Vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence, quel que soit le type de conventionnement sans travaux souhaité initialement par le propriétaire ;
- Simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire ;

- Conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec Action Logement et les organismes d'intermédiation locative ;
- Élaboration de la convention avec l'ANAH ;
- Élaboration du projet de bail ;
- Constitution du dossier de demandes de prime (IML) auprès de l'ANAH.

Assistance à la maîtrise d'ouvrage et aux communes

- Mise à disposition, sur demande, des indicateurs d'avancement de l'OPAH-RU à partir de la base de données de suivi de l'opération ;
- Préparation des comités techniques, de pilotage, de lutte contre l'habitat indigne, des réunions techniques trimestrielles avec l'Anah et rédaction des comptes rendus ;
- Conseils et accompagnement des communes sur les dispositifs et procédures mobilisables ;
- Information de la maîtrise d'ouvrage des évolutions réglementaires impactant son territoire en matière d'habitat privé ;
- Mise en lien avec les acteurs et professionnels pouvant renforcer le soutien aux propriétaires.

Accompagnement technique et juridique de la commune dans le cadre de procédures coercitives

- Prise de contact avec les différents signalements (péril, insalubrité, injonction façade) ;
- Réalisation d'une visite technique ;
- Rédaction d'un constat (péril/insalubrité) ou d'une fiche technique des travaux à réaliser sur les façades ;
- Animation d'une phase de médiation entre la commune et les propriétaires ciblés pour établir un programme de réalisation des travaux lorsque cela est nécessaire ;
- Accompagnement de la commune dans la rédaction des arrêtés et injonctions ;
- Assurer le suivi des travaux ;
- Constitution des dossiers de demande de subventions auprès de l'ANAH dans le cas de travaux d'office

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur veille à travailler en étroite collaboration avec :

- Les services de la commune du Luc-en-Provence ;
- Les services de l'Etat, l'Anah et l'ARS ;
- Les services et élus de la commune ;
- Les acteurs du secteur social (Le Département, CCAS, MDPH, caisses de retraite...) ;
- Les services de la Région Provence- Alpes-Côte d'Azur ;
- Les services du Département du Var ;
- Le cas échéant, les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques : ADIL, services FAIRE, CARSAT, SACICAP, etc. ;
- Les opérateurs animant les autres dispositifs Habitat dont les administrés de la Commune de Cogolin sont éligibles.

Une réunion trimestrielle de suivi opérationnel du dispositif sera organisée par le prestataire en présence d'au moins un représentant de l'Anah et de la collectivité locale maître d'ouvrage.

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 :

- Nombre et origine des contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Évaluations techniques et rapports présentés ;
- Signalement de situations d'insalubrité ou de péril ;
- Programme de travaux prioritaires traitant les thématiques prioritaires de l'OPAH-RU ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur ;
- Efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation, du recyclage, de l'aménagement de l'espace public.

Indicateurs de résultats

- Volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser ;
- Évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment ;
- Ventilation des logements améliorés par type de destinataires ;
- Ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Sorties d'insalubrité, de péril, ou de saturnisme, réalisées ;
- Nombre de logements remis sur le marché ;
- Nombre de conventionnement sans travaux ;
- Avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office ;
- Nombre de relogements réalisés ;
- Répartition des financements sollicités par financeurs dont prêts complémentaires ;
- Analyse du reste à charge des propriétaires ;
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers.

Indicateurs économiques

- Coût des travaux engagés et réalisés ;
- Coût moyen des travaux réalisés par typologie (précarité énergétique, autonomie...) ;
- Ventilation des subventions accordées par chaque financeur ;
- Ventilation des subventions accordées par type de destinataires ;
- Bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés (production d'une carte à la parcelle des logements réhabilités par communes) ;
- Impact de l'OPAH-RU sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux) ;
- Provenance des entreprises de travaux ;
- Équivalent emplois créés ;
- Niveau des loyers avant travaux.

Indicateurs sociaux

- Typologie des ménages arrivant sur le périmètre opérationnel ;
- Évolution sociales observées ;
- Nombre de relogements provisoires ou définitifs réalisés.

Cette liste d'indicateurs 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 opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et l'extraction de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité, etc. Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions.

L'opérateur dressera un tableau de bord des acteurs mobilisés qui retrace l'avancement des partenariats pour faciliter le pilotage par le maître d'ouvrage.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Ces rapports seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation. Ils mettront également en évidence les mesures d'accompagnement qui pourront être mises en œuvre au cours de l'OPAH-RU, ou les propositions qui pourraient être faites en matière de :

- Articulation avec le Point de Renovation Info Service (PRIS) ;
- Solvabilisation des ménages et préfinancement des dossiers de réhabilitation pour les plus modestes ;
- Mise en œuvre d'actions d'accompagnement, d'information et de sensibilisation en direction des habitants.

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation, de façon à donner au Comité de Pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'éventuelles réorientations. Un tableau d'avancement alimenté à partir de la base de données du suivi permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

Les rapports semestriels

Le rapport semestriel devra faire état de l'avancement de l'OPAH-RU au fur et à mesure de sa réalisation et comportera les données synthétiques sur :

- Les actions de communication menées auprès des partenaires et du milieu professionnel local ;
- Les modalités mises en œuvre pour repérer les ménages et leur source d'identification, le nombre de ménages identifiés, les difficultés éventuelles ;
- Les projets de travaux (contacts, adresses, avancement...) avec les éléments financiers.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel et fera 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.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- Établir un bilan avec évolution, sur les 5 ans, des indicateurs de la convention ;
- 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 ;
- Présenter l'état du potentiel restant à traiter ;
- Synthétiser l'impact du dispositif dans les domaines de l'habitat, du secteur économique et de la vie sociale ;
- Comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Les bilans seront adressés à la Commune du Luc en Provence qui assurera sa diffusion aux partenaires de l'opération.

L'opérateur devra diffuser des documents « support » arrêtés avec le maître d'ouvrage préalablement à chaque réunion du comité de pilotage ou du comité technique (10 jours avant). Après chaque réunion, un compte rendu sera réalisé (10 jours maximum après la réunion)

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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 qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **01/09/2025 au 31/08/2029.**

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par 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, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

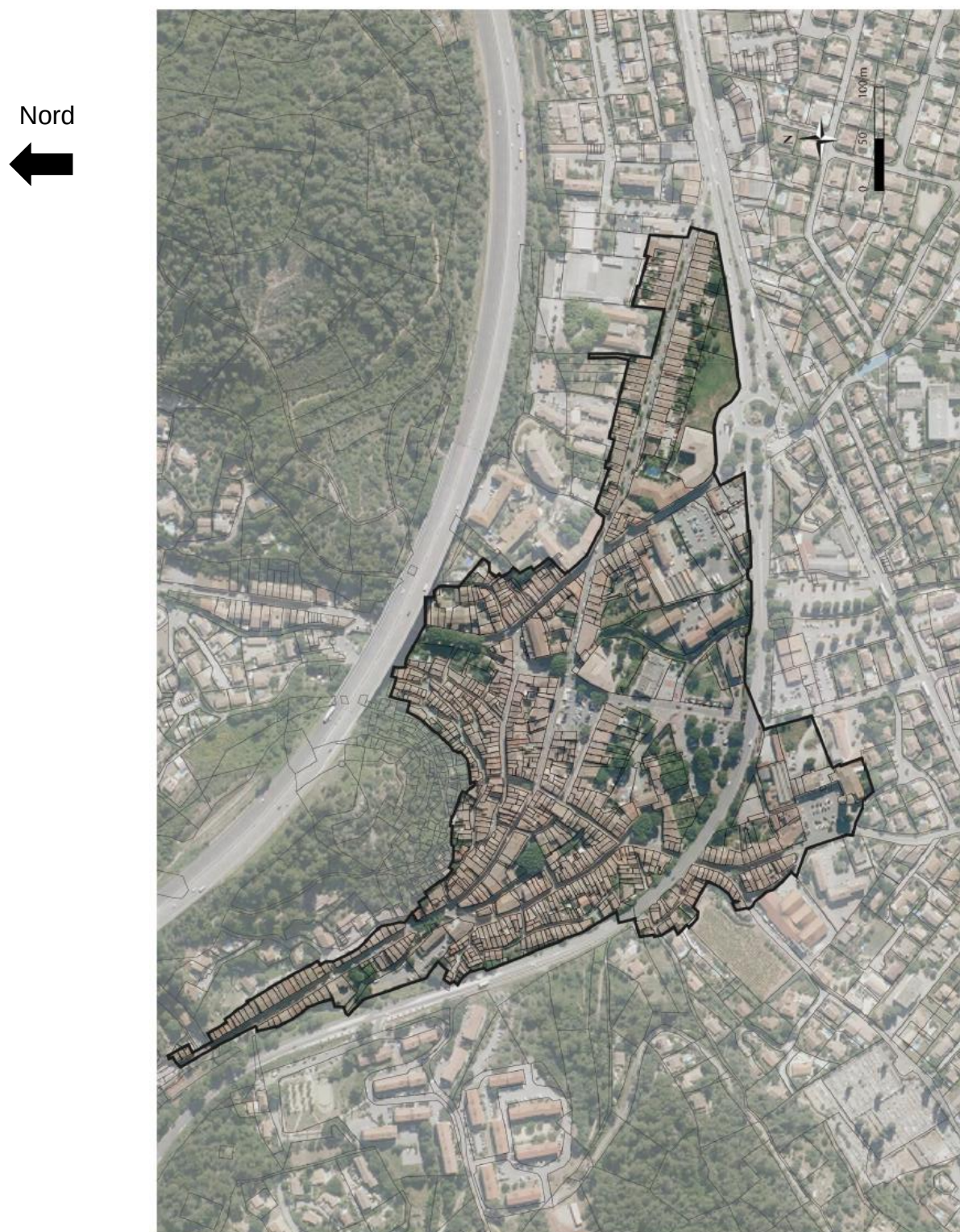
Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour la commune du Luc-en-Provence
Représentée par le Maire,
Monsieur Dominique LAIN

Pour l'Etat et pour l'Agence nationale de l'habitat,
Le Préfet du Var,
M. Philippe MAHÉ

ANNEXES

Annexe 1. Périmètre de l'opération



Annexe 2. Listing des rues

Rue Jean-Jaurès jusqu'au 53 côté impair et 60 côté pair
Rue Victor Hugo jusqu'au 26 côté impair et 28 côté pair
Rue de Meren jusqu'au 19 côté impair et 16 côté pair
Rue Emile Combes jusqu'au 39 côté impair et 34 côté pair
Rue Cavally jusqu'au 25 côté impair et 22 côté pair
Rue des Fours jusqu'au 7 côté impair et 12 côté pair
Montée de l'Horloge jusqu'au 9 côté impair
Rue de l'Enviadou jusqu'au 11 côté impair et 12 côté pair
Rue de la République jusqu'au 77 côté impair et 66 côté pair
Rue Lazare Carnot jusqu'au 65 côté impair et 36 côté pair
Rue du 4 septembre jusqu'au 35 côté impair et 66 côté pair
Rue Louis Brunet jusqu'au 9 côté impair et 10 côté pair
Place de la convention jusqu'au 21 côté impair et 12 côté pair
Avenue Gabriel Magnino jusqu'au 9 côté impair et 6 côté pair
Rue Lebas Apollinaire jusqu'au 17 côté impair et 30 côté pair
Rue Victor Méric jusqu'au 29 côté impair et 14 côté pair
Place de la Liberté jusqu'au 13 côté impair et 2 côté pair
Avenue Pierre Gaudin jusqu'au 265 côté impair et 8 côté pair
Cité des jardins jusqu'au 5b côté impair et 2a côté pair
Avenue Gabriel Barbaroux jusqu'au 11 côté impair et 18 côté pair
Rue de l'Ormeau jusqu'au 5 côté impair et 12 côté pair
Traverse de la Ferrage 26 côté pair
Rue Lamartine jusqu'au 29 côté impair et 38 bis côté pair
Place Louis Pasteur jusqu'au 7 côté impair et 8 côté pair

Annexe 3. Liste des copropriétés à traiter

La liste des copropriétés dégradées sera établie par l'opérateur du suivi-animation au cours de la première année.

Cette liste sera validée par voie d'avenant. Il est à noter que cette liste pourra évoluer sur la durée de l'OPAH-RU en fonction des besoins repérés

Annexe 4. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif et sous réserve de la signature de conventions et de validation des financements par les partenaires)

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Les subventions sont appliquées sur le plafond de travaux

TYPE DE TRAVAUX		PLAFOND DE TRAVAUX	ANAH	LE LUC	CD83
Travaux lourds (Ma Prime Logement Décent)	TM	70 000,00 €	80%	5%	50% max de l'ANAH plafonné à 14 000 €
	M		60%	2%	
Travaux autonomie (Ma Prime Adapt)	TM	22 000,00 €	70%	5%	50% max de l'ANAH plafonné à 14 000 €
	M		50%	5%	
Travaux précarité énergétique (Ma Prime Rénov 2 classes)	TM	40 000,00 €	80%	5%	
	M		60%	2%	
Travaux précarité énergétique (Ma Prime Rénov 3 classes)	TM	55 000,00 €	80%	5%	50% max de l'ANAH plafonné à 14 000 €
	M		60%	2%	
Travaux précarité énergétique (Ma Prime Rénov 4 classes)	TM	70 000,00 €	80%	5%	
	M		60%	2%	
Primes éventuelles					
Prime de sortie de passoire (+ 2 classes énergétiques MIN)	TM M	/	10%	/	/

PROPRIETAIRES BAILLEURS SI LOC'AVANTAGES

Les subventions sont appliquées sur le plafond de travaux

TYPE DE TRAVAUX		Plafond de travaux	ANAH	LE LUC	CD83
LTD	LOC 1	1000€ HT/m² plafond 80m² 80 000 €	10%	10% du plafond de travaux = 250€/m² (plaf 80 m²)	A préciser
	LOC 2		35%	20% du plafond de travaux = 500€/m² (plaf 80 m²)	
	LOC 3		35%	20% du plafond de travaux = 500€/m² (plaf 80 m²)	
NRJ + étiquette D	LOC 1	750€ HT/m² plafond 80m² 60 000 €	10%	10% du plafond de travaux = 250€/m² (plaf 80 m²)	
	LOC 2		25%	20% du plafond de travaux = 500€/m² (plaf 80 m²)	
	LOC 3		25%	20% du plafond de travaux = 500€/m² (plaf 80 m²)	
Primes éventuelles					
Prime IML	/	/	1 000 €	/	/
Prime de sortie de passoire (LHI)	/	/	1 500 €	/	/

COPROPRIÉTÉS

Les subventions sont appliquées sur le plafond de travaux

Les subventions sont appliquées sur le plafond de travaux

TYPE DE TRAVAUX		Plafond de travaux	ANAH	LE LUC	CD83
Accompagnement- Ma Prime Rénov Copropriété	LI	25 000 €/logements	30% sans engagement pour un gain énergétique d'au moins 35 %	5% aucun plafond et sans engagement	/
			45% sans engagement pour un gain énergétique de 50 % et +	10% aucun plafond et sans engagement	
Primes éventuelles					
Prime individuelle pour copropriétaire ressources modestes	/	/	1 500 €	/	/
Prime individuelle pour copropriétaire ressources très modestes	/		3 000 €	/	/
Prime de sortie de passoire (classes F ou G atteignant une étiquette D après travaux)	/	/	10%	/	/
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficultés (si taux d'impayés N-2 sup à 8%)			3 000 € / logement (sous condition d'obtention des CEE par l'ANAH)	/	/