

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Rénovation Urbaine

Commune de Sisteron

Période 2023-2028

Convention n°

SIGNEE LE

---

Annexe à la délibération n°2023-06- ST: convention OPAH-RU centre ancien de Sisteron

---

Mis en ligne le 17/05/2023 à 17h01

REÇU EN PREFECTURE  
le 17/05/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-210402095-20230516-2023\_06\_38\_

La présente convention est établie :

**Entre la commune de Sisteron**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Maire, Daniel SPAGNOU, habilité à signer la présente convention en vertu de la délibération n°2023-06-38-ST en date du 16 mai 2023

**l'État**, représenté par M. le préfet du département des Alpes de Hautes-Provence, Marc CHAPPUIS,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M. BORSU Mathias, délégué territorial adjoint de l'Anah, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

**La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur** dont le siège est situé 27 place Jules Guesde 13481 MARSEILLE Cedex 02 représenté par son président, Renaud MUSELIER, habilité à signer la présente convention en vertu de la **délibération n° en date du**

**La caisse d'allocations familiales des Alpes de Haute Provence** représentée par son Directeur, Thierry AUTARD,

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 le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées,

Vu la délibération n° 21-163 en date du 23 avril 2021 du Conseil régional approuvant le Plan climat « Gardons une COP d'avance »,

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

Vu la délibération **n°23 en date du du** Conseil régional approuvant l'adoption du Contrat « Nos territoires d'abord » du territoire Sisteronais-Büech,

Vu la délibération **n°23 - en date du 2023** du Conseil régional approuvant la convention de financement relative à l'OPAH-RU du centre ancien de Sisteron entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de Sisteron,

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

Mis en ligne le 17/05/2023 à 17h01

REÇU EN PREFECTURE

le 17/05/2023

Application agréée E-lega@adm

99\_DE-004-210402095-20230516-2023\_06\_38\_

## Table des matières :

Préambule .....	4
Article 1 – Objet, périmètre et champs d'application territoriaux .....	6
1.1. Objet de l'opération .....	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	6
Article 2 – Enjeux de l'opération .....	6
Article 3 – Axes d'intervention et volets d'action .....	7
Axe I requalification des espaces publics et mise en valeur du patrimoine .....	7
Axe II intervention sur l'habitat indigne .....	9
Axe II rénovation de l'habitat en centre-ville afin de proposer une offre de logements attractive .....	10
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	13
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	17
5.1. Financements de l'Anah .....	17
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » .....	18
5.3. Financements de la commune, collectivité maître d'ouvrage .....	18
5.4. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur .....	21
5.5. Financement de la caisse d'allocations familiales .....	22
Article 6 – Conduite de l'opération .....	23
6.1. Pilotage de l'opération .....	23
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	23
6.1.2. Instances de pilotage .....	23
6.2. Suivi-animation de l'opération .....	24
6.2.1. Équipe de suivi-animation .....	24
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	24
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	26
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	26
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	26
6.3.2. Bilans et évaluation finale .....	26
Article 7 - Communication .....	27
Article 8 - Durée de la convention .....	28
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	28
Article 10 – Transmission de la convention .....	28
Annexes .....	29
Annexe 1. Périmètres de l'opération .....	29
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées .....	29
Annexe 3. Bilan de l'OPAH-RU 2017-2022 .....	29
Annexe 4. Plan des Andrônes .....	29
Annexe 5. Esquisse pont de la Baume .....	29

## Préambule

Sisteron est une ville de 7 800 habitants située au Nord-Ouest du département des Alpes-de-Haute-Provence (04), en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Elle se situe à 485 mètres d'altitude dans la cluse de la Durance, à la frontière de la Provence et du Dauphiné. La ville se dessine à partir de la citadelle à travers un relief prononcé et la présence de nombreux milieux naturels sensibles. Le développement de la ville s'est prolongé sur les anciennes terres agricoles au Sud et au Nord. L'étalement urbain est caractérisé par un habitat dense au centre-ville et dispersé dans les quartiers périphériques. Sisteron jouit d'une situation privilégiée sur l'axe Marseille-Grenoble. La ville compte un patrimoine naturel, historique et culturel remarquable avec un fort potentiel touristique avec six monuments historiques classés et trois inscrits. Elle fait partie de la communauté de commune du Sisteronais-Buëch qui a été créée le 1er janvier 2017. L'intercommunalité s'étend sur 1 488km<sup>2</sup> et trois départements. Elle compte 62 communes et 24 500 habitants.

Sisteron joue un rôle important de ville-centre avec une zone d'influence qui touche environ 27 000 personnes. Elle compte 4 600 emplois dont la moitié sont localisés en centre-ville, ce qui représente en termes de densité, 150 habitants et 90 emplois au km<sup>2</sup>. Ce sont plus de 400 entreprises qui sont recensées avec 150 commerces en centre-ville, autant sur le parc d'activités.

La ville compte de nombreux équipements et services : un hôpital, une cité scolaire (collège et lycée), cinq écoles, quatre crèches plus une micro-crèche, deux parcs d'activités, un plan d'eau, deux complexes sportifs, deux stades (football et rugby), un centre de loisirs, une école de musique, une bibliothèque, deux musées, deux galeries d'exposition ainsi qu'une salle des fêtes. Le tissu associatif compte une centaine d'associations principalement sportives et culturelles. La citadelle représente 70 000 visiteurs par an. Le patrimoine naturel mais aussi architectural, culturel et historique font l'identité de Sisteron. C'est une ville touristique qui voit affluer en période estivale, des milliers de visiteurs.

Sisteron fait partie du Géoparc de Haute Provence de l'UNESCO et est ville porte du parc naturel régional des Baronnies provençales. Elle est signataire du dispositif Petites Villes de demain, d'une Opération de Revitalisation du Territoire et d'une Opération Programmée de Rénovation de l'Habitat (2016-2022).

## 1) Contexte et historique du centre ancien de Sisteron

Le centre historique s'est développé entre un éperon rocheux, sur lequel a été construite la citadelle, et le lit de la Durance en contrebas. La trame urbaine est très dense. Elle est maillée par des rues principales qui suivent les courbes de niveaux et des rues traversantes étroites et très pentues. Elles sont parfois couvertes et forment des andrônes. Du fait de sa constitution historique, la ville a toujours été une ville composée avec des faubourgs.

Le centre-ville se trouve aujourd'hui fragmenté en plusieurs quartiers dont les caractéristiques et les ambiances sont différentes : le centre ancien, le faubourg de la Coste, le bourg Reynaud et le centre-ville moderne. La morphologie du territoire a également pesé lourdement dans la définition des quartiers et elle pèse encore aujourd'hui sur les immeubles. Ainsi, on trouve un tissu urbain d'origine médiéval, caractérisé par une densité du bâti très importante et des rues étroites. L'imbrication est forte et les espaces libres ont été construits jusqu'à former des îlots très compacts. De nombreux immeubles ne bénéficient que d'une ou deux façades libres. La profondeur et l'étroitesse des parcelles génèrent des parcours complexes pour la distribution des logements et des difficultés de ventilation des pièces de vie situées en cœur d'îlot. La topographie du site sur un versant très pentu de la Durance a produit de nombreuses caves qui présentent un patrimoine exceptionnel mais difficilement exploitable et mal entretenu. L'ensemble de ces contraintes explique en partie le désengagement des propriétaires sur le centre-ville et la présence d'immeubles dégradés.

Le centre ancien se révèle complexe dans la définition de la propriété et dans son architecture. Il se caractérise aujourd'hui par une lente dévitalisation et un processus engagé de ségrégation sociale.

On compte 4 500 logements à Sisteron, 3 700 résidences principales et 200 secondaires. La population sisteronaise connaît un taux de chômage de 16%. Revenu médian 19 810€/an. Taux de pauvreté de 18% dont 6% de propriétaires et 12% de locataires (source INSEE 2019). En centre-ville sont recensés 141 logements vacants (source service des eaux).

## 2) Les actions engagées sur l'habitat en centre ancien

Le centre ancien se caractérise par un tissu urbain d'origine médiévale avec une densité importante du bâti et des rues étroites. Les immeubles sont imbriqués, tout l'espace libre a été construit, ce qui a donné des îlots compacts avec des constructions ne comportant qu'une ou deux façades libres. Les parcelles du centre ancien sont généralement étroites et profondes.

Les contraintes d'entretien de ce bâti spécifique, ont découragé de nombreux propriétaires à entretenir leur bien. Les immeubles dégradés se sont accumulés au fil du temps. Dans les années 1990, le centre-ville a connu une paupérisation entraînant une forte vacance ainsi qu'une prédominance d'une population de locataires et de ménages à faibles revenus.

En 2003, la commune a lancé une étude de requalification du centre ancien afin d'établir un diagnostic et engager un programme de revitalisation de la vieille ville. En 2008, la commune a lancé une MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) qui a entraîné la prise de 17 arrêtés d'insalubrité dont 7 irrémédiables et 5 de péril. En 2010, dans la continuité de cette action, une opération RHI multisites a permis de créer 25 logements sociaux, une galerie d'exposition, un musée labellisé « musée de France » ainsi que la rénovation de deux commerces. Montant des travaux : 4.3M€ dont 3.1M€ de subvention. Le musée a coûté 640k€. Sisteron a été primée en 2015 au palmarès de l'habitat pour cette opération.

Une étude pré-opérationnelle OPAH-RU a été engagée en 2015 et a été suivie par la mise en place d'une OPAH-RU opérationnelle depuis janvier 2017. Le dispositif a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2022. L'ANAH, la Région-Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes de Haute-Provence et la CAF sont des partenaires financiers du dispositif. Les propriétaires peuvent par ailleurs être aidés par les caisses de retraite et Action Logement.

### Quelques chiffres significatifs du bilan des six années de l'opération

- 98 logements accompagnés et 118 dossiers agréés.
- 2 242 600€ de travaux engagés depuis le début de l'opération avec une majorité de travaux de façades et toitures viennent ensuite les travaux d'amélioration énergétiques puis d'adaptation.
- 42% de subventions pour un montant 883 424€.
- 44 copropriétés accompagnées.

### Opérations réalisées dans le cadre du volet rénovation urbaine

- reconversion d'une ancienne friche commerciale en jardin d'enfants : le jardin des vestiges (360k€HT) ;
- création de la placette du Grand Couvert (173k€ HT) à la suite de la démolition d'un immeuble, permettant ainsi d'aérer le tissu urbain ;
- réhabilitation la chapelle des Missionnaires de la Croix, inscrit à l'inventaire du patrimoine qui est l'auditorium de l'école de musique pour 425k€HT. La deuxième tranche de travaux a commencé à l'automne 2022 ;
- quatre andrônes ont été réhabilités pour un coût total de 1.2M€ HT : Pardenrière, Saunerie, Longue andrône et Glissoir ;
- une opération THIRORI est en cours sur trois immeubles pour créer 12 logements étudiants. Coût de l'opération 930k€.

### Les travaux entrepris dans le cadre de l'OPAH-RU ont permis de :

- maintenir la population existante en centre-ville dans un premier temps ;
- favoriser la venue d'habitants sur le centre-ville, dans un deuxième temps via un dispositif incitatif et performant en direction du parc privé ;
- d'intervenir pour la réhabilitation des immeubles en privilégiant les opérations d'amélioration énergétique ;
- de rénover les toitures et façades, petit patrimoine, travaux pour l'amélioration de maintien à domicile ;
- de favoriser l'économie locale avec l'intervention de 90 % d'entreprises du territoire.

Parallèlement à ces travaux, une mission de lutte contre l'habitat insalubre a été mise en place. Une procédure de repérage et de suivi sur l'habitat insalubre a été instaurée. Entre 2008 et 2014, ce sont 125 procédures qui ont été ouvertes, 92 ont été classées. L'OPAH-RU a pris le relais sur le volet LHI et a suivi 93 dossiers dont 35 sont classés et 40 en cours de traitement à ce jour.

Le bilan positif de l'OPAH-RU a conduit la commune à renouveler l'opération à compter de 2023. Le bilan des six années a permis de fixer les objectifs pour la nouvelle OPAH-RU.

Les principales problématiques rencontrées sur la précédente opération sont :

- un abandon des demandeurs pour des raisons de reste à charge trop important ;
- un découragement pour trouver des entreprises ;
- le taux de gain énergétique exigé pour bénéficier d'une aide régionale ou communale est difficilement atteignable.

L'existence de l'opération durant six ans sur le territoire a favorisé le bouche-à-oreille et de ce fait augmenter les primo-contacts. Néanmoins, compte tenu des nombreuses aides existantes sur la rénovation énergétique (Ma prim rénov'), il y a eu parfois des confusions et des sollicitations qui ne dépendaient pas de l'OPAH-RU, ce qui explique que de nombreux primo-contacts n'ont pas donné suite à l'instruction de leur dossier.

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

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

### **1.1. Objet de l'opération**

La commune de Sisteron, l'État, l'Anah, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la CAF des Alpes de Haute-Provence, décident de renouveler l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaine de Sisteron pour la période 2023-2028. Pour cette nouvelle opération, les actions et objectifs ont été adaptés compte tenu du bilan des six années de l'opération.

### **1.2. Périmètres et champs d'intervention**

Les périmètres d'intervention se définissent comme suit :

L'OPAH-RU s'applique à deux périmètres, le périmètre INTRA correspondant au centre ancien, faubourg de la Coste, Bourg Reynaud, une partie du centre-ville moderne ainsi que le quartier de la Baume. Le périmètre EXTRA couvre l'ensemble du territoire de la commune.

Le plan du périmètre INTRA est annexé à la présente convention (annexe n°2).

Les champs d'intervention sont les suivants :

Les travaux de façades toitures et travaux lourds concernent le périmètre INTRA.

Les travaux d'amélioration des performances énergétiques et les travaux d'adaptation concernent les deux périmètres EXTRA et INTRA.

## **Article 2 – Enjeux de l'opération**

L'enjeu global de la convention sera de continuer à réhabiliter l'image de la vieille ville et d'améliorer son attractivité résidentielle, touristique et commerciale. Cela passe par un habitat de qualité pour maintenir une offre de logement attractive. L'OPAH-RU attache une importance à la détection et au traitement de l'habitat insalubre, à la réhabilitation des immeubles vacants pour proposer une offre de logements. La requalification des espaces publics afin de les rendre plus lisibles, accessibles tout en mettant en valeur le patrimoine

Sur la base du bilan de la précédente OPAH-RU, les objectifs ont été adaptés.

Pour la présente OPAH-RU et à travers l'accompagnement, la sensibilisation, l'information des propriétaires, des usagers et des copropriétés, les objectifs opérationnels s'articuleront autour de trois axes :

- **requalifier les espaces publics et mettre en valeur le patrimoine ;**
- **intervenir sur l'habitat indigne ;**
- **accompagner la rénovation de l'habitat.**

Ces axes d'intervention sont déclinés en dix actions détaillées dans l'article 3 ci-dessous.

### **Article 3 – Axes d'intervention et volets d'action**

Les volets d'action relèvent à la fois de l'aménagement urbain car la convention prévoit des interventions sur les espaces publics, du collectif sur les copropriétés ou sur les îlots ou bien sur l'habitat particulier. Tous ces volets d'actions sont déclinés et précisés ci-dessous par thématique.

Les principales thématiques retenues dans les volets d'action sont l'aménagement urbain, la valorisation du patrimoine, l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne, les opérations de façade et toiture, l'amélioration des performances énergétiques, les travaux d'adaptation.

### **Axe I : Requalifier les espaces publics et mettre en valeur le patrimoine.**

L'axe I relève du volet urbain, foncier et patrimonial.

#### **Action 1 : favoriser les cheminements piétons**

La voiture individuelle a pris une place importante au sein de nos foyers et de nos centres-villes dans la seconde moitié du XXème siècle. Aujourd'hui, ce sont 82% des trajets qui sont réalisés en voiture. Au-delà des contraintes liées à la circulation, aux nuisances sonores et à la pollution, le centre de Sisteron se trouve envahi par la voiture. Tous les espaces libres sont dédiés au stationnement. Peu de place est laissée aux piétons et très peu d'espaces ont été pensés pour circuler à pied. De nombreux aménagements sont alors nécessaires pour favoriser les modes actifs et le partage de l'espace public.

L'objectif étant de favoriser les déplacements à pied grâce à des aménagements adaptés, permettant aux piétons de circuler de manière continue et sécurisée.

#### **1.1. Les andrônes**

Les andrônes sont des éléments de patrimoine caractéristique de Sisteron. Ce sont des passages, couverts ou non qui permettent de contourner les contraintes topographiques de la ville et de passer d'un quartier à l'autre. Sur les 24 recensées en cœur de ville, une dizaine a été rénovée dont quatre dans le cadre de la précédente OPAH-RU. La poursuite de ces réhabilitations est nécessaire afin de favoriser d'une part la circulation des habitants au quotidien et de rendre plus agréables les circuits touristiques de la ville, d'autre part.

Pour les réhabiliter, un travail sur les infrastructures, la réfection des réseaux, des sols, sur l'éclairage et les façades les entourant sera nécessaire.

Les priorités des prochaines andrônes à réhabiliter ont été fixées en fonction des circuits touristiques :

- andrône de la Fontaine Ronde reliant la rue Saunerie à la rue Font Chaude ;
- andrône de la Coste reliant l'andrône des Pardenrière au quartier de la Coste ;
- andrône des remparts reliant le quartier de la Coste à la citadelle ;
- andrône Deleuze-Glissoir, reliant la rue Deleuze à la rue du Glissoir ;

- andrône Rieu-Deleuze, reliant la rue Deleuze au niveau de la cathédrale, à la rue du Rieu.

Plan annexé à la présente convention.

### 1.2. Passerelle piétonne/cycliste pont de la Baume

Le pont de la Baume relie le centre-ville aux quartiers de la Baume et de la Chaumiane qui ont vu croître leur nombre d'habitants. Ce pont est donc un point de trafic important auquel s'ajoute la déviation des poids lourds qui ne peuvent traverser la ville et les usagers du camping municipal en été.

Un pont, propriété du département des Alpes de Haute Provence, peu large qui ne permet aucune sécurité pour les piétons et les vélos qui pourtant empruntent cet itinéraire car il est le seul menant à la ville.

Le projet sur cet ouvrage est de construire une passerelle en encorbellement uniquement dédiée aux piétons et cyclistes pour les protéger et faciliter le développement des modes actifs.

Une étude de faisabilité doit être lancée pour évaluer les matériaux, poids et autres contraintes techniques auxquels devront répondre l'ouvrage.

### 1.3. Cheminements piétons en cœur de ville

Le cœur de ville de Sisteron, comme beaucoup d'agglomérations, a été reconstruit en donnant une place importante à la voiture. Circulation, nombreux stationnements, les voitures sont présentes dans les moindres recoins des ruelles. Cet aménagement nuit au paysage urbain et naturel mais il laisse peu de place aux piétons. Les modes actifs sont de plus en plus prônés et des circuits touristiques piétons arpentent la ville. Répondre aux impératifs d'une ville accessible ou l'on peut circuler à pied en toute sécurité et paisibilité est un enjeu pour les années à venir. Plusieurs points problématiques ont été identifiés outre celui du pont de la Baume cité précédemment.

Un travail global et en cohérence est à mener sur tout un secteur partant de l'Alcazar, rue des Combes, rue Raoul Bouchet, rue de Provence, place René Cassin et montée de la citadelle. Cet axe est très fréquenté puisqu'il mène à la fois à la citadelle, au cimetière, aux commerces et à divers équipements et services publics en plus de desservir des quartiers résidentiels. Pour autant, très peu de place est laissée aux piétons hormis les trottoirs de la rue de Provence qui nécessitent de passer au milieu du mobilier pour finir sur un trottoir discontinu. Une intervention a été initiée pour sécuriser la montée de la citadelle. Des esquisses d'aménagement de la rue de Provence ont été réalisées allant dans le sens d'un espace paysagé et apaisé : un sens unique, une disparition des stationnements, des espaces piétons élargis et sans trottoirs, du mobilier ne gênant plus le passage.

## **Action 2 : Aérer le tissu urbain**

Le tissu urbain du centre-ville de Sisteron est composé d'un bâti très dense avec des immeubles très profonds. Ces constructions nuisent parfois à un éclairage naturel des logements et des rues. Des démolitions sur des îlots dégradés ont permis d'aérer l'espace et de redonner aux habitants des lieux pour tisser du lien social.

Exemples de réalisations : placette Jean Giono, place de la Nière, placette du grand couvert, jardin des vestiges. Si certains immeubles menaçants s'avèrent trop coûteux ou complexes à réhabiliter, la solution pourra être envisagée avec l'idée par la suite des créer des espaces de rencontre.

## **Action 3 : mettre en valeur les espaces publics de la ville**

### 3.1. Requalification du parvis de la Cathédrale

Au milieu de la ville, trône la cathédrale Notre-Dame de Saint-Thyrse, un édifice imposant datant des XIIème et XIIIème, classé monument historique. Cependant, le parvis de cet édifice est aujourd'hui occupé par un parking. Ce qui ne contribue pas à valoriser sa perspective.



L'aménagement de ce parvis, requalifié en espace piétons paysagé est envisagé pour rendre au monument ses lettres de noblesse.

### 3 ;2 Requalification du quartier du Tivoli et de la rue de Provence

La commune envisage de requalifier un espace comprenant une rue commerçante, la rue de Provence, une place actuellement occupée par du stationnement, la place René Cassin avec un bâtiment qui devrait être démoli et un axe stratégique pour la ville car il s'agit de la porte d'entrée de la citadelle, la montée de la citadelle. C'est aussi un lieu de circulation très important pour accéder au quartier résidentiel de la Coste, à divers services, équipements publics et commerces. Cet espace n'est aujourd'hui plus adapté à la fréquentation qu'il connaît et son aspect visuel mérite d'être revalorisé. Par ailleurs, ce secteur ne pourra évoluer sans la démolition d'un bâtiment très imposant qui empêche à ce jour de revoir les axes de communication et de donner un nouveau souffle à ce quartier. La rue de Provence pourrait devenir à sens unique (vers le Nord) avec une requalification des trottoirs pour rendre les nombreuses terrasses de la rue, plus agréables et de faciliter le cheminement piéton.

### 3.3. Requalification du site de la Gardette

La commune a prévu de requalifier un ancien site fortifié à l'entrée Nord de la ville pour en faire un espace de vie avec vue sur le rocher de la Baume et clue de la Durance.

Ce site à fort potentiel est aujourd'hui sous-exploité et les espaces de détente manquent en centre-ville.

## **Axe II : intervenir sur l'habitat indigne**

L'axe II relève du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, il intègre un volet social.

### **Action 4 : poursuivre la détection et le traitement de l'habitat indigne ou insalubre (volet LHI)**

Un suivi sera assuré en lien avec les services sociaux et municipaux pour assurer un suivi des plaintes et des signalements. D'autres alertes peuvent désormais parvenir via la plateforme HISTOLOGE mise en place par l'ANAH ou bien par les questionnaires que la CAF envoie à ses allocataires ou encore des services municipaux.

Ces signalements feront l'objet de contrôle de la part de l'équipe d'animation et un accompagnement des propriétaires sera mis en place pour la réalisation de travaux.

#### Objectifs lutte contre l'habitat insalubre

Financier	Objectifs
Commune	50
ANAH	

Les objectifs se basent sur le volet LHI du bilan de l'OPAH-RU : 58 logements identifiés.

### **Action 5 : accompagner les propriétaires et copropriétaires dans la réhabilitation de logements très dégradés**

Le parc de logement du centre-ville est ancien, souvent dégradé et mal entretenu. Une méconnaissance de l'existence de copropriétés et des règles qui les régissent, n'a pas permis de réaliser les travaux d'entretien aux parties communes. Cette situation a fragilisé de nombreux immeubles, tant sur les parties communes que les logements.

Cette action a pour objectif d'accompagner et de proposer des moyens financiers aux propriétaires de logements très dégradés pour la réalisation des travaux dans leur logement et pour les copropriétés, la réalisation de travaux sur les

parties communes.

Objectifs pour l'accompagnement des propriétaires et copropriétaires du centre-ville dans la réhabilitation de logements dégradés

Financier	Objectifs	Enveloppe estimative
Commune	<b>15</b>	72 000€
ANAH		192 000,00 €
Région		36 000€
<b>TOTAL</b>		<b>300 000€</b>

Les objectifs ont été fixés à partir du bilan de l'OPAH-RU pour la rénovation de l'habitat : 16 dossiers de travaux lourds et mises aux normes pour un montant total d'aides de 248 060€.

**AXE III : rénover l'habitat en centre-ville afin de proposer une offre de logements attractive**

L'axe III relève du volet immobilier.

Durant la première phase de l'OPAH-RU, les dispositifs suivants seront étudiés pour une mise en œuvre de la seconde phase.

- Intervention RHI-THIRORI pour la création de logements sociaux ou libres en centre ancien.

La stratégie opérationnelle sera envisagée en deux temps :

**- dans un premier temps, année 1 et 2**, les immeubles repérés comme dégradés et très dégradés seront étudiés dès le début de l'opération (liste ci-dessous). L'équipe opérationnelle devra mettre en œuvre un suivi-animation renforcé auprès des propriétaires et occupants de ces immeubles et mobiliser tous les leviers incitatifs du dispositif afin d'engager une réhabilitation durable des biens par les propriétaires.

L'opérateur réalisera sur les immeubles non traités, des études et diagnostics complémentaires afin d'orienter la collectivité dans le calibrage du volet foncier. Par exemple, l'immeuble rue Droite sera traité dès les deux premières années.

Dans un second temps, année 3 à 5, en cas d'échec de la voie incitative et selon les conclusions d'études complémentaires engagées, l'opérateur orientera la collectivité dans la mise en œuvre d'une action foncière et la définition d'un ou plusieurs programmes d'intervention en maîtrise d'ouvrage public (programmation et chiffrage du coût des travaux, coût d'acquisition des biens, programmation, estimation des relogements à prévoir, chiffrage du déficit d'opération, choix du mode opératoire, étude de faisabilité RHI-THIRORI).

La rénovation de l'habitat privilégiera le traitement à l'échelle d'un immeuble afin de traiter la globalité et de s'assurer d'une durabilité. Ceci afin d'obtenir de renforcer l'efficacité en les traitant sur l'intégralité du bâti et non au coup par coup, par logement. Cette façon de procéder, permet également d'intervenir sur la réorganisation des copropriétés si cela n'est pas déjà le cas.

Mis en ligne le 17/05/2023 à 17h01

REÇU EN PREFECTURE  
le 17/05/2023

Application agréée E-legal66.com

99\_DE-004-210402095-20230516-2023\_06\_38\_

### **Action 6 : repérer les immeubles ou îlots en mauvais état (sortie de vacance et mise en sécurité) :**

En 2010, la commune a entrepris une opération RHI multisites qui a permis de créer 25 logements. Il s'agit des opérations d'Ornano, Brouchon et Bras d'Or qui ont aussi donné naissance au musée Gallo-romain. Dans la continuité de cette dynamique, une opération THIRORI va s'achever début 2023 rue Mercerie avec la création de 12 logements étudiants et un local commercial au rez-de-chaussée.

Actuellement ce sont onze immeubles qui ont été repérés pour sortir de la vacance et pourraient proposer une vingtaine de logements. Sur les onze, six présentent des difficultés structurelles. Concernant la parcelle AS286, rue Droite, la commune envisage d'acquérir l'immeuble pour mener une opération RHI. L'étude de faisabilité a été lancée en novembre 2022. L'immeuble a déjà fait l'objet d'un diagnostic structures qui a révélé de nombreuses fragilités. Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce qui appartient à un propriétaire différent de celui qui possède les étages. Les investigations de l'étude confirmeront ou non l'opportunité de lancer une telle opération.

Voici la liste des immeubles repérés en centre ancien. L'un d'eux est déjà sous arrêté de péril, un autre sous arrêté de mise en sécurité. La commune traitera les situations au cas par cas en fonction du risque qu'elles présentent :

- Parcelle AS 383 1 place Général de Gaulle – potentiel 3 grands logements
- Parcelle 338-339 8 rue de la Pusterle- dégradations structurelles
- Parcelle AS 208-209 55-59 rue Poterie – dégradations structurelles
- Parcelles AS 550-551-552 rue Chapuzie- dégradations structurelles
- Parcelle AS 417 6 place du Docteur Robert
- Parcelle BC 75 rue Julien Masselier- arrêté de mise en sécurité
- Parcelles AS 479-805-480-482 longue andrône-dégradations
- Parcelle AS 151-140 avenue Paul Arène- sortie de vacance
- Parcelle AS 170- 4 rue Porte Sauve- dégradations
- Parcelles 451 11 rue de l'Horloge- arrêté de péril

### **Objectifs traitement d'immeubles en mauvais état et/ou vacant**

Financier	Objectifs
Commune	11 immeubles identifiés, une vingtaine de logements
ANAH	
Région	

Les objectifs se basent sur le bilan de l'OPAH-RU qui a mis en avant onze immeubles et une vingtaine de logements.

### **Action 7 : poursuivre et développer l'opération façades et toitures en centre-ville**

Cette opération a été bénéfique pour la redynamisation du centre-ville, elle a amélioré l'aspect esthétique et architectural et a créé un effet d'incitation chez les propriétaires. C'est l'opération qui a fait l'objet du plus grand nombre de demandes sur la précédente OPAH-RU. Cette opération sera maintenue et poursuivie. Un volet énergétique devra être intégré à ces opérations.

Une aide financière pourra être apportée aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et copropriétés lorsque les



parties communes sont correctes ou moyennement dégradées. Les logements pourront être vacants ou occupés.

L'enjeu de cette action sera de valoriser le patrimoine et d'améliorer le cadre de vie. L'objectif étant d'inciter les propriétaires à réhabiliter leur façade afin de valoriser les rues du centre-ville.

#### Objectifs opérations façades et toitures

Financier	Objectifs	Enveloppe estimative
COMMUNE	25	80 000€
TOTAL		80 000€

Les objectifs ont été fixés sur le bilan de la précédente OPAH-RU : 38 dossiers de façade, toiture et petit patrimoine pour un montant total d'aides de 134 994€.

#### Action 8 : lutter contre les passoires thermiques par des travaux d'amélioration des performances énergétiques

Cette action relève du volet énergétique et environnemental.

La rénovation énergétique est un enjeu pour les années à venir qui concerne tous les logements. Les aides relatives à l'énergie concernent l'ensemble de la commune (périmètre EXTRA). Cette opération permettra d'accompagner les propriétaires bailleurs et propriétaires occupants dans leur rénovation thermique pour qu'ils puissent chauffer leur logement correctement, sans déperdition de chaleur et contribuer à faire baisser leur facture énergétique.

Les aides sont conditionnées à l'obtention d'un gain énergétique minimal et de ressources. Les conditions sont détaillées dans l'article 6.

#### Objectifs travaux d'amélioration énergétique

Financier	Objectifs	Enveloppe estimative
ANAH	40	300 000,00 €
COMMUNE		126 000,00 €
REGION		12 000€
TOTAL		438 000€

Les objectifs ont été fixés sur le bilan de la précédente OPAH-RU, 30 dossiers énergie pour un montant total d'aides de 358 572€.

#### Action 9 : favoriser le maintien à domicile par les travaux d'adaptation

Cette action relève du volet autonomie.

Une baignoire, un escalier, l'absence de barre de maintien, certains équipements ou absence d'équipements peuvent devenir problématiques au sein d'un logement pour son occupant. Bien qu'il soit très difficile d'adapter et de rendre accessible les immeubles du centre-ville, des interventions peuvent être réalisées au sein des logements. C'est une opération qui au même titre que l'énergie, concerne l'ensemble du territoire.

La population de Sisteron est composée à 32% de plus de 60 ans (source INSEE 2019). Nous savons que la démographie va évoluer dans le sens d'un vieillissement de la population. L'OPAH-RU prévoit un volet permettant d'accompagner les personnes âgées dans l'adaptation de leur logement. Ce volet concerne également les personnes handicapées ayant besoin d'adaptation dans leur logement pour favoriser le maintien à domicile.

### Objectifs travaux d'adaptation pour le maintien à domicile

Financier	Objectifs	Enveloppe estimative
Commune	<b>30</b>	24 000€
ANAH		90 000,00 €
REGION		6 000€
<b>TOTAL</b>		<b>120 000€</b>

Les objectifs ont été fixé sur le bilan de l'OPAH-RU pour l'adaptation : 28 dossiers pour un montant total d'aides de 107 938€.

### Action 10 : Organiser une gestion saine et durable du parc immobilier en copropriété

Cette action relève du volet copropriétés en difficulté.

Un bâti particulier, des découpages pas toujours réalisés dans les règles de l'art, une mauvaise connaissance de la copropriété, tous ces facteurs font que de nombreuses copropriétés du centre-ville de Sisteron ne sont pas organisées et sont de fait, privées de travaux sur les parties communes et d'aides financières pour réaliser ces travaux. Un important travail d'organisation de copropriétés a été réalisé grâce à la précédente OPAH-RU. Des copropriétés doivent encore s'organiser, ce volet permettra de les accompagner.

L'intervention sur une copropriété est complexifiée par la présence d'une multiplicité d'acteurs, de possibles problématiques foncières. Un important travail d'organisation a été réalisé grâce à la précédente OPAH-RU. Cette action sera maintenue pour accompagner les copropriétés qui ne sont pas organisées, dans la réalisation de leurs travaux. L'opération permettra d'accompagner la mise en marche d'un syndic mais aussi les travaux à réaliser. Le traitement à l'échelle de l'immeuble sera privilégié pour traiter à la fois les parties communes et privées.

### Objectifs organiser une gestion saine et durable du parc immobilier en copropriété

Financier	Objet	Objectifs	Enveloppe financière estimée
Commune	EDD + frais notariés	<b>7</b>	10 000€
Commune	Organisation d'assemblées générales	<b>25</b>	Prestation financée dans la mission de suivi-animation
<b>TOTAL</b>			<b>10 000€</b>

Les objectifs ont été fondé sur le bilan de l'OPAH-RU, organisation de copropriétés : 44 pour un objectif fixé à 36 et un montant total d'aides de 9 646€.

Les volets social, environnemental et patrimonial seront traités de manière transversale dans chacune des actions. Une attention particulière sera portée au volet économique et développement territorial. La commune de Sisteron s'est attachée depuis 2010 à lutter contre les cellules commerciales vacantes du centre-ville à travers plusieurs FISAC. Après avoir racheté une dizaine de cellules désormais louées à des artisans d'art et diverses activités pour en tant que « boutique à l'essai », le taux de vacance commerciale est passé de 19 à 5% et la ville a été labellisée « ville et métiers d'art ».

Ces actions réalisées sur le commerce seront complétées par la valorisation de l'espace public et l'amélioration des

cheminements afin qu'habitants et visiteurs puissent se rendre plus facilement en centre-ville et déambuler dans les rues. Enfin, le lien étroit entre l'OPAH-RU et l'économie locale s'explique par l'intervention d'entreprises locales pour 90% des travaux réalisés dans le cadre de l'opération.

#### Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

##### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 100 logements minimum, répartis comme suit :

- 60 logements occupés par leur propriétaire
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 20 logements inclus dans 7 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

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

Les objectifs globaux sont évalués à 93 logements minimum, répartis comme suit :

- 56 logements occupés par leur propriétaire
- 37 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 16 logements inclus dans 5 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

**Tableau des objectifs de la convention**

Action	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Lutte contre l'habitat insalubre (action 4)	10	10	10	10	10	50
Réhabilitation de logements dégradés et très dégradés (action 5)	2	3	5	3	2	15
Traitement d'immeubles en mauvais état (action 6)	1	4	3	2	1	11
Façades toitures (action 7)	2	13	10	5	5	35
Lutte contre les passoires thermiques (action 8)	5	10	10	10	5	40
Adaptation (action 9)	2	3	10	10	5	30
Copropriétés EDD	1	2	1	2	1	7
Assemblées générales	5	5	5	5	5	25
<b>TOTAL</b>						<b>213</b>

## 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.

- ✓ **Aides aux propriétaires occupants modestes et très modestes** : L'aide ANAH sera mobilisée conformément à la réglementation en vigueur (taux et plafond de travaux) pour :
  - Les travaux d'économie d'énergie,
  - Les travaux d'adaptation du logement et l'accessibilité des immeubles,
  - Les travaux dans un logement très dégradé (sur justificatif de la grille de dégradation) ou sous le coup d'un arrêté d'insalubrité et/ou de péril ou d'une obligation réglementaire.
  - Les travaux induits liés à un projet signalé ci-dessus.
- ✓ **Aides aux propriétaires bailleurs de logements avec un conventionnement social, très social ou en intermédiaire**. L'aide ANAH sera mobilisée conformément à la réglementation en vigueur (taux et plafond de travaux) pour :
  - Les travaux dans un logement très dégradé (sur justificatif de la grille de dégradation) ou sous le coup d'un arrêté d'insalubrité et/ou de péril ou d'une obligation réglementaire (RSD, Décence, etc)
  - Les travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé,
  - Les travaux d'amélioration énergétique,
  - Les travaux pour l'autonomie de la personne,
  - Les travaux de changement d'usage (sous dérogation).

Une étiquette énergétique minimum sera demandée conformément à la réglementation nationale.

- ✓ **Aides aux copropriétés** : L'aide ANAH sera mobilisée conformément à la réglementation en vigueur (taux et plafond de travaux) dans le cadre de l'aide au syndicat de copropriétaires pour :
  - Les copropriétés sous le coup d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.
  - Les copropriétaires reconnus par l'ANAH comme « dégradées » (éligibilité étudiée sur la base d'un diagnostic de redressement de la copropriété intégrant les facteurs endogènes \_ organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficulté de gestion et de fonctionnement, profil socio économique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires\_ les facteurs exogènes et un programme de redressement).Les aides aux travaux pourront se cumuler avec les aides spécifiques au redressement des copropriétés.

### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **582 000€**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	110 000	130 000	130 000	130 000	82 000	<b>582 000</b>
dont aides à l'ingénierie	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	<b>175 000</b>

### 5.3. Financements de la commune de Sisteron

La commune de Sisteron s'engage sur la durée de l'OPAH-RU à :

- Mettre en place une équipe de suivi et animation pour un montant annuel estimé à 70 000€ HT
- Mettre à disposition de l'équipe un local de permanence
- Mettre en œuvre les actions décrites dans la présente convention

#### 5.3.1. Règles d'application

Axes d'intervention des aides de la commune de Sisteron

➤ **Interventions à l'échelle de l'immeuble :**

- Aide au syndicat des copropriétaires pour les immeubles moyennement dégradés.
- Soutien aux copropriétés dégradées notamment celle sous le coup d'un arrêté de péril.
- Priorisation des aides bailleurs lorsque l'intervention concerne un immeuble ou a minima trois logements dans le même immeuble.
- Des aides pour les copropriétés non organisées afin de mettre en place les documents régissant la copropriété.
- L'aide aux façades et aux toitures.

➤ **Un dispositif d'accompagnement des personnes à faibles ressources :**

- Obligation de conventionnement social des logements locatifs pour des logements de moins de 40m².
- Aide aux propriétaires occupants à faibles ressources pour des travaux d'amélioration énergétique, maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, pour des travaux de mise aux normes électriques.

Conditions d'attribution des aides :

➤ **Aides aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour la rénovation énergétique :**

- L'aide est conditionnée à un gain énergétique minimum de 38%. Une dérogation est possible si des



travaux ont déjà été réalisés dans le logement excepté pour des travaux d'adaptation du logement ou de mise aux normes électriques, l'aide sera de :

- 20% du montant HT des travaux pour un logement très dégradé ou sous le coup d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Le plafond de travaux est de 40 000€ HT.
- 15% du montant HT des travaux pour des travaux d'amélioration énergétique, d'adaptation ou de mise aux normes électriques. Le plafond des travaux subventionnable est de 20 000€ HT.
- Une prime énergie IM de 10 % du montant des travaux peut être accordée en complément lorsque les travaux d'amélioration énergétique sont réalisés sur la totalité de l'immeuble à condition d'atteindre la classe énergie C après travaux. Le plafond subventionnable est de 40 000€. Les dérogations possibles sont les suivantes : lorsque le gain énergétique est de 50%, dans le cadre d'une isolation de toiture, d'une isolation des parois verticales, d'une ventilation commune à tous les logements, d'un sas pour les communes ou des portes palières isolées, d'un chauffage performant dans tous les logements. Pour les logements ayant bénéficié de travaux d'amélioration énergétique, les travaux doivent avoir été réalisés sur 80% des logements et/ou sur la surface totale des logements.

*Les aides pourront faire l'objet d'une avance de 70% du montant total de l'aide pour les propriétaires occupants très modestes, dans les mêmes conditions que l'avance ANAH.*

➤ **Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux pour la rénovation énergétique :**

- L'aide est mobilisable lorsqu'elle porte sur un immeuble entier ou a minima 3 logements de l'immeuble et elle est conditionnée à l'obtention d'un gain énergétique minimum de 38%. Une dérogation est possible en tenant compte des travaux déjà réalisés dans le logement.
  - 15% du montant HT des travaux pour logement très dégradé ou sous le coup d'un arrêté de péril ou d'insalubrité. Plafond de subvention fixé à 40 000€ HT par logement.
  - 10% du montant HT des travaux pour un moyennement dégradé. Plafond de subvention fixé à 40 000€ HT par logement.
  - Un prime logement occupé de 5% du montant HT des travaux lorsque le propriétaire doit assumer le relogement du locataire le temps des travaux. Plafond de subvention fixé à 40 000€ HT par logement. Une prime énergie IM de 10 % du montant des travaux peut être accordée en complément lorsque les travaux d'amélioration énergétique sont réalisés sur la totalité de l'immeuble à condition d'atteindre la classe énergie C après travaux. Le plafond subventionnable est de 40 000€.
  - Une prime consuel de 100€ mobilisable par les propriétaires réalisant une mise aux normes électriques et demandant la validation des travaux par le consuel. Aide mobilisable en dehors tout autre dispositif.

➤ **Aides aux copropriétaires :**

L'aide est accordée aux syndicats des copropriétaires pour des travaux réalisés sur des parties communes ou pour l'amélioration énergétique de l'immeuble. Les opérations de façades ne sont pas concernées par ce dispositif.

- 10% du montant des travaux HT pour les copropriétés dégradées au sens de l'ANAH. Le plafond subventionnable est de 50 000€ auxquels s'ajoute 8 000€ par lot.
- 10% du montant des travaux HT pour les copropriétés sous arrêté d'insalubrité et de péril. Le plafond des travaux subventionnable est 100 000€ + 15 000€/lot.
- 15% du montant des travaux HT pour les copropriétés moyennement dégradées non éligibles ANAH. Le plafond HT des travaux subventionnable est de 15 000€ + 15 000€ par lot principal.
- Une prime énergie IM de 10% du montant des travaux peut être accordée en complément lorsque des travaux d'amélioration énergétique sont réalisés à l'échelle de l'immeuble et permettent d'atteindre la classe énergétique C. Montant de l'aide plafonné à 40 000€ HT.
- Aide au redressement des copropriétés de 50% du reste à charge portant sur les honoraires d'ingénierie dans le cadre d'une expertise complémentaire d'aide à la gestion. Montant de l'aide plafonnée à 3 000€.

➤ **Aide façades-toitures et petit patrimoine :**

- 15€HT/m<sup>2</sup> pour les enduits simples ou peinture. Plafond à 250m<sup>2</sup> de façade.
- 25€HT/m<sup>2</sup> pour les décroustages et enduits 3 couches. Plafond de l'aide à 250m<sup>2</sup> de façade.
- 10% du montant HT des travaux de réfection de toiture. Subvention maximum de 4 000€
- 20% du montant HT des travaux pour la mise en valeur des portes remarquables et du petit patrimoine.

Selon un parallélisme des formes, en cas de vente des logements qui ont été aidés, les conditions de remboursement des aides de la commune se calqueront sur les conditions de l'ANAH.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 312 000€ selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont... (déclinaison possible par nature d'intervention)	34 000	96 000	98 000	50 000	34 000	312 000

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

En matière d'habitat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des Contrats « Nos territoires d'abord » pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan climat *Gardons une COP d'avance* adopté par délibération n° 21-163 du 23 avril 2021.

Dans le cadre de ce contrat, la Région s'engage à accorder une aide aux propriétaires selon les critères du cadre d'intervention « Accompagner l'aménagement durable dans les politiques territoriales de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur » adopté par délibération n°23-0003 du 24 mars 2023.

L'assiette de calcul des aides régionales est identique à celle du maître d'ouvrage et représente le coût de travaux subventionnables HT, tel que défini dans la réglementation de l'ANAH.

En cas de non atteinte du minimum de 38 % ou 50 % de gain énergétique, l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux BBC compatible incluant au moins quatre postes de travaux liés aux économies d'énergie dont deux portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment et deux portant sur la ventilation du confort d'été.

**La Région s'engage dans la limite de l'enveloppe financière à financer les projets des propriétaires bailleurs et occupants, suivant les conditions énoncées ci-dessous :**

➤ **Aides aux travaux d'amélioration des performances énergétiques pour les propriétaires occupants très modestes**

L'aide régionale s'élève à 50 % de la part de la collectivité maître d'ouvrage et est conditionnée à un minimum de 38% d'économie d'énergie. Cette aide s'adresse aux propriétaires occupants très modestes.

Cette aide peut être majorée :

- D'une prime « facteur2 » si l'économie d'énergie est supérieure ou égale à 50 %. Cette prime s'élèvera à 10% du montant total HT des travaux compris entre 20 000€ et 40 000€ ;
- Une prime « transition énergétique » si le niveau atteint est BBC rénovation : 10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000€ et 40 000€. Cette prime est cumulable pour les propriétaires occupants modestes et peut se cumuler pour les très modestes, soit 20%.

➤ **Aides aux travaux d'amélioration des performances énergétiques pour les propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux**

L'aide régionale s'élève à 50 % de la part communale et est conditionnée à une économie d'énergie d'au minimum 50%.

Majoration possible :

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

➤ **Travaux d'adaptation**

Pour les travaux d'adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées, la Région participe à hauteur de 10 % HT du montant des travaux éligibles retenus par l'ANAH et pour un minimum de travaux d'un montant de 8 000 €.

➤ **Aides aux syndicats de copropriétaires**

Pour des travaux lourds en centre ancien sur une copropriété, l'aide est conditionnée à un gain énergétique global de 38 % si le syndic est mandaté pour regrouper les demandes de subventions. L'aide reste proportionnelle au nombre de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes. Les primes « facteur 2 » et « BBC rénovation », compatibles, seront proposées aux copropriétaires.

Pour les copropriétés fragiles ou très dégradées, l'aide régionale s'élève à 50 % de la part communale et est conditionnée à la réalisation de travaux de réhabilitation pérennes permettant un gain énergétique global de 35 %.

➤ **Modalités de versements des aides de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Le montant global de participation de la Région liée à la mise en œuvre de l'OPAH RU 2023-2028 du centre ancien de Sisteron s'élève à **54 000 €**.

La commune de Sisteron effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés.

Une convention de financement entre la commune de Sisteron et la Région permet de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la commune de l'aide et les conditions de leur remboursement par la Région.

## **5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région à l'opération est de **54 000€**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	
Enveloppe prévisionnelle	10 000	10 000	14 000	10 000	10 000	54 000 €

## 5.5 Financements caisse d'allocations familiales

Une action d'évaluation de la décence des logements est mise en place dans le cadre d'un partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes de Haute Provence. Un repérage des logements présentant des dysfonctionnements sera réalisé au moyen d'une requête ciblée auprès des allocataires selon des critères définis préalablement.

L'objectif est de réaliser 25 diagnostics par an.

Les modalités d'intervention seront les suivantes :

- Détection par la CAF de logements issus du périmètre d'intervention par requête sur la base allocataire.
- Sélection par le comité de suivi restreint composé au minima du chargé de projet, de la CAF, de l'ARS et de l'équipe d'animation.
- Visites, diagnostics et suivi du dossier effectués par l'équipe d'animation.

Trois hypothèses :

- Dans le cas de logements décents : pas de suite.
- Dans le cas d'un logement potentiellement insalubre ou relevant d'un péril :
  - Transmission des informations aux services compétents et suivi de la situation dans le cadre de la LHI.
- Dans le cas de logements non décents :
  - L'allocation logement est maintenue et conservée par la CAF, le locataire versera au propriétaire le résiduel de loyer, l'allocation logement sera déposée par la CAF sur un compte d'attente.
  - La CAF informe
    - Le locataire,
    - Le propriétaire
    - L'équipe d'animation.
  - L'équipe d'animation
    - Accompagne le locataire,
    - Relance le propriétaire, l'informe des aides financières et l'accompagne dans la réalisation des travaux.
  - Deux hypothèses :
    - Les travaux sont réalisés dans le délai imparti : levée de la suspension, les allocations logements mises en attente sont restituées au propriétaire.
    - Les travaux ne sont pas réalisés : Une solution de relogement de l'allocataire sera à rechercher par l'équipe d'animation. L'allocation logement conservée par la CAF est définitivement perdue par le propriétaire sans qu'il puisse la réclamer au locataire. L'allocation est définitivement suspendue, le locataire doit verser la totalité du loyer sauf s'il a obtenu une réduction de son montant par le juge.

## Montants prévisionnels de la CAF du département des Alpes de Haute Provence

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) du département des Alpes de Haute-Provence à l'opération est de **25 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	
Enveloppe prévisionnelle	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	25 000 €

## Article 6 – Conduite de l'opération

### 6.1. Pilotage de l'opération

#### 6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La commune de Sisteron pilotera et suivra l'OPAH-RU, appuyée par une équipe en charge du suivi et de l'animation. Les financeurs seront informés des dossiers et auront un droit de regard dessus.

#### 6.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Ce comité sera composé de l' élu en charge du dossier, des agents des services techniques en charge du dossier et des représentants du prestataire de la mission suivi-animation ainsi que des représentants des organismes financeurs : Etat, ANAH, Région, CAF.

Le **comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira deux fois par mois. Il sera composé de l' élu en charge du dossier, des agents des services techniques en charge du dossier et des représentants du prestataire de la mission suivi-animation.

Un **comité technique LHI lutte contre l'habitat insalubre**, qui se réunira au moins une fois par semestre et sera composé de l' élu en charge du dossier, de l' élu aux affaires sociales, des agents des services techniques en charge du dossier, du CCAS, des représentants de la police municipale, des représentants du prestataire de la mission suivi-animation des représentants de l'Etat, ANAH, CAF et de l'ARS.

### 6.2. Suivi-animation de l'opération

#### 6.2.1. Équipe de suivi-animation

L'animation sera assurée par un prestataire extérieur, il sera retenu dans le cadre d'un appel d'offre conformément au

Code des Marchés Publics.

Il devra faire état de compétence :

- Technique : sur les spécificités du bâti ancien, les normes techniques à appliquer,
- Architecturale et patrimoniale : afin d'apporter un conseil adapté aux porteurs de projets afin d'améliorer l'habitabilité des logements, et de protéger et mettre en valeur les éléments de patrimoines,
- Thermique : il devra être en mesure d'effectuer des évaluations énergétiques pour les logements inscrits dans le programme de réhabilitation et de diagnostics énergétiques à l'échelle de l'immeuble lorsqu'un projet de travaux sera réalisé sur la totalité du bâtiment.
- Social : afin d'accompagner les ménages en situation de précarité dans une recherche d'hébergement, de relogement ou de dispositif d'appuis selon la problématique relevée,
- Financier : il devra être en mesure de réaliser des simulations financières intégrant les dispositifs de l'opération mais également les dispositifs nationaux (défiscalisation, prêts, etc.),
- Administratif : il assurera le montage administratif des demandes de subventions auprès des partenaires de l'opération mais également des financeurs potentiels mobilisables en fonction des demandeurs (caisses de retraites, fédération, associations, etc.),
- Juridique : il assurera l'accompagnement de la commune dans la mise place et le suivi des mesures coercitives relevant du pouvoir de police du Maire et l'accompagnement renforcé des copropriétés inorganisées lors de la première année de la mise en place des instances de la copropriété en appuis au syndic bénévole.
- En communication : il assurera les actions de communications et d'animation de l'opération auprès du grand public, des habitants et des milieux professionnels. Il devra notamment mettre en place une action partenariale avec les intervenants de la Plateforme de Rénovation Énergétique.

L'opérateur accompagnera les demandeurs jusqu'à la clôture de tous les dossiers des thématiques de l'OPAH RU y compris les dossiers LHI relevant de la police du maire (arrêté de mise en sécurité et respect du règlement sanitaire départemental)

Procédure d'enregistrement des signalements sur Histologe : La plateforme Histologe favorise la détection des situations :- Visite du logement par le prestataire après repérage ou signalement,

- Rédaction de la fiche technique,
- Création par le prestataire du signalement sur la plateforme Histologe avec intégration en pièce jointe de la fiche technique, adresse mail : <https://guichetunique04.lhi.histologe.fr>
- Validation par la DDT et diffusion à la commune de rattachement de l'OPAH.

Ci-dessous le document récapitulatif concernant les subventions de l'Anah pour les travaux prescrits sur arrêtés.

#### Subventions ANAH pour travaux prescrits sur arrêtés

Type d'arrêté	Propriétaire			
	Occupant <sup>(1)</sup>		Bailleur	
	Taux subvention	Plafond de travaux	Taux subvention	Plafond de travaux
Préfectoral (Insalubrité)	50 %	20 000€ HT <sup>(2)</sup>	35 %	750€/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>
Municipal (Péril ordinaire)	50 %			
Préfectoral (Risque saturnin)	50 %	20 000€ HT		750€/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup>
Municipal (RSD)	Non éligible		25 %	

<sup>(1)</sup> selon condition de ressources

<sup>(2)</sup> selon l'ampleur des travaux déplaçonnement à 50 000 € HT

<sup>(3)</sup> selon l'ampleur des travaux déplaçonnement à 1 000€/m<sup>2</sup> dans la limite de 80m<sup>2</sup>

## 6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

### Actions d'animation, d'information et de coordination :

- communication, y compris création et réalisation des supports de communication (affiches, flyers, panneaux de chantier etc.)
- sensibilisation des propriétaires,
- information des milieux professionnels ;
- accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ;
- coordination des acteurs.

### - Diagnostic :

- diagnostics techniques : dans le cadre des missions LHI et décence, diagnostics de préconisation de travaux liés à la perte d'autonomie de l'occupant, réalisation des grilles de dégradation ANAH, diagnostics et préconisation de travaux, etc.
- évaluation thermique au logement et à l'immeuble ; plusieurs simulations devront être réalisées dont une permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation,
- diagnostic architectural et patrimonial notamment sur les façades et éléments extérieurs avec proposition de mise en couleur des façades,
- diagnostic social et juridique ; dans le cadre des missions LHI et sur les situations présentant une difficulté sociale
- diagnostic de gestion en cas de copropriété ;

### - Accompagnement sanitaire et social des ménages :

- accompagnement social des ménages dans le dispositif de l'OPAH avec orientation vers les services compétents si besoin,
- accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; relation propriétaire/locataire, information des parties sur les conséquences du dispositif qui les touchent, recherche de solutions aux problématiques du locataire, etc.
- hébergement et relogement, si besoin

### - Aide à la décision :

- AMO technique au propriétaire ; descriptifs des travaux, évaluation des coûts et des contraintes, etc.
  - assistance administrative et financière ; information sur les financements, simulations financières, accompagnement au montage des dossiers, ...
  - assistance à la maîtrise d'ouvrage : évaluation des aides, réalisation des tableaux de financement et tableau de suivi (accord, paiement, etc.), réalisation des tableaux de suivi dans le cadre de la convention entre le maître d'ouvrage et la Région pour l'avance des aides régionales.

- **Accompagnement juridique et administratif des copropriétés** engagées dans un dispositif d'organisation des instances avec un syndic bénévole : analyse juridique des documents actuels régissant la copropriété, préconisation d'évolution, accompagnement à la mise en place des AG (convocation, compte rendu, ...), à la gestion de la copropriété (outils, ...)

### - Accompagnement du maître d'ouvrage :

- dans la mise en place et l'organisation des formations pour les entreprises et le public (recherche de formateurs, de financements, etc.),
- pour la mise en place d'une convention de promotion pour la mise aux normes électrique des logements.
  - pour la mobilisation des organismes bancaires,

- dans le suivi des immeubles qui auront été identifiés pour une opération spécifique à l'immeuble
- **Constitution et analyse des indicateurs de résultats** pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- propositions d'évolution du dispositif financier au regard des résultats, des blocages éventuelles et des évolutions de la politique d'intervention des partenaires de l'opération.

### 6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe d'animation animera les différents comités de pilotage et de suivi. Leurs thématiques et leurs fréquences permettront d'assurer une bonne coordination avec :

- les services compétents des collectivités,
- les services instructeurs des demandes de subventionnés,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social,

Cette coordination sera notamment renforcée sur la détection des publics fragiles suite à des problématiques :

- D'habitats indignes ou indécents,
- De précarité énergétique
- de maintien à domicile suite à une perte d'autonomie.

## 6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

### 6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Les objectifs seront évalués au moins une fois par an en confrontant les objectifs et la réalité du terrain. Chaque bilan annuel devra faire état des chiffres mais aussi des difficultés rencontrées et de l'évolution du terrain afin d'ajuster les objectifs.

### 6.3.2. 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.

#### Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

#### 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 stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

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

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

## Article 7 - 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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 de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

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

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

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.

### **Article 8 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle prendra effet à compter de sa notification par l'ANAH à tous les partenaires de la convention.

### **Article 9 – 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 10 – Transmission de la convention**

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

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

Pour la commune maître d'ouvrage Daniel SPAGNOU, Maire de Sisteron	Pour l'ANAH, Marc CHAPPUIS, Préfet des Alpes-de-Haute-Provence
Pour le Conseil régionalRenaud MUSELIER, Président	Pour la Caisse d'allocations familiales Thierry AUTARD, Directeur

## Annexes

Annexe 1. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 2. Plan du périmètre INTRA

Annexe 3. Bilan de l'OPAH-RU 2017-2022

Annexe 4. Plan andrônes

Mis en ligne le 17/05/2023 à 17h01

28/28

REÇU EN PREFECTURE

le 17/05/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-210402095-20230516-2023\_06\_38\_