



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN

OPAH-RU 2022-2027 – CŒUR HISTORIQUE DE GRASSE

CONVENTION N°006 PRO 026

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE
VILLE DE GRASSE
AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT
ETAT
REGION PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR
ACTION LOGEMENT



La présente convention est établie, en territoire de délégation de compétences des aides à la pierre :

Entre la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG) maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Le Président Jérôme VIAUD, et ci-après dénommée CAPG ;

La Ville de Grasse, représentée Le Maire Jérôme VIAUD ;

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Jérôme VIAUD, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ;

Et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Jérôme VIAUD, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse en application de la convention de délégation de compétence, et dénommée ci-après « Anah » ;

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par son Président Renaud MUSELIER ;

Action Logement, représenté par son Président et par sa Vice-Présidente ;

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2014-2018, adopté par le Préfet des Alpes-Maritimes, le 4 juin 2014, en cours de révision,

Vu le Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse 2017-2022, adopté par le conseil communautaire du 15/12/2017, et prolongé de deux années par délibération du 7 avril 2022,

Vu la convention de délégation de compétence du 17/12/2020 conclue entre le délégataire, la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, et l'État, en application de l'article L.301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 17/12/2020 conclue entre le délégataire la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse et l'Anah, en application de l'article L.321-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par le conseil municipal de Grasse, le 25/06/2019,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Ville de Grasse, en date du 27/09/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse maître d'ouvrage de l'opération, en date du 30/06/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Pays de Grasse, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17/06/2022

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 10/06/2022

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 24/06/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... 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

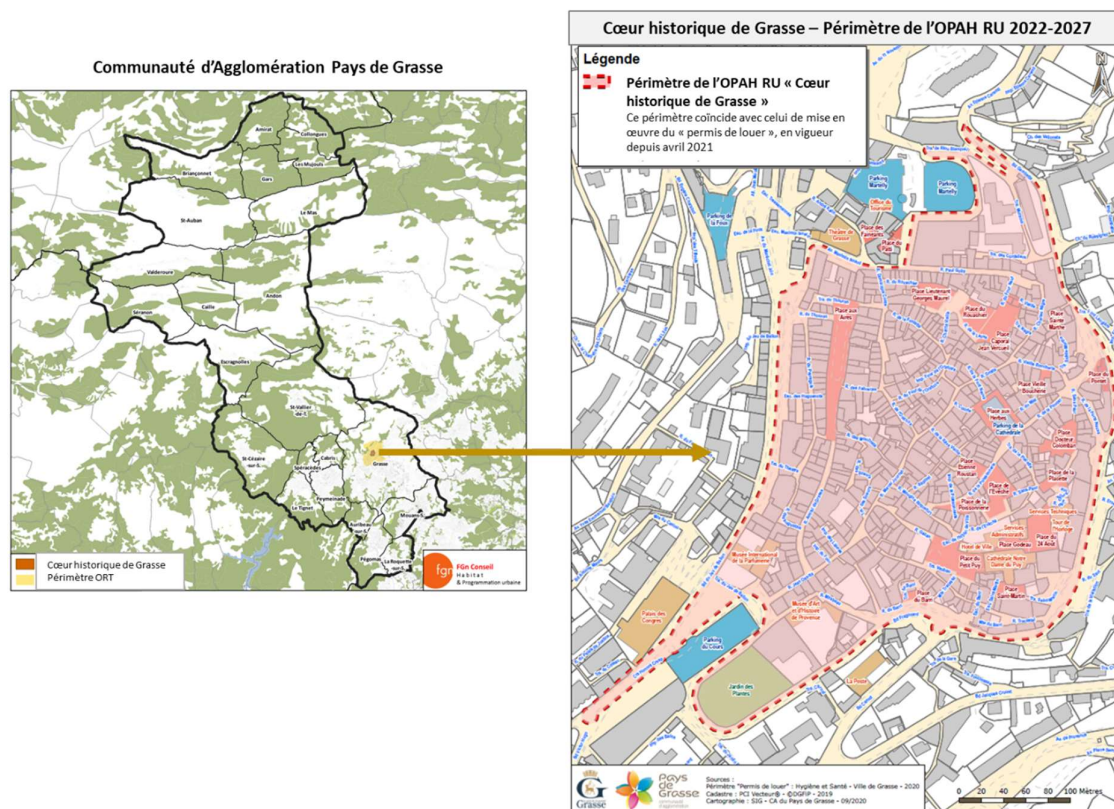
PREAMBULE.....	4
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	11
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.....	12
Article 2 – Enjeux	12
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.	13
Article 3 – Volets d'action	14
3.1. Volet urbain et foncier	15
3.2. Volet immobilier.....	18
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	19
3.4. Volet copropriété en difficulté	21
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	24
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	26
3.7. Volet social	27
3.8. Volet patrimonial et environnemental	28
3.9. Volet économique et développement territorial	30
3.10. Autres volets spécifiques.....	30
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	31
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	31
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	31
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	33
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	33
5.1. Financements de l'Anah.....	33
5.2. Financements de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, collectivité maître d'ouvrage	34
5.3. Financements de la Ville de Grasse	36
5.4. Financements du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur	38
5.5. Financements des autres partenaires.....	40
Article 6 – Engagements complémentaires.....	41
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.	42
Article 7 – Conduite de l'opération	42
7.1. Pilotage de l'opération.....	42
7.2. Suivi-animation de l'opération	43
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	47
CHAPITRE VI – COMMUNICATION.....	49
Article 8 - Communication.....	49
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.....	50
Article 9 – Durée de la convention	50
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	50
Article 11 – Transmission de la convention.....	50
ANNEXES.....	52

PREAMBULE

Présentation générale du territoire

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) porte sur le centre historique de la Ville de Grasse. Afin d'articuler les dispositifs en œuvre sur le secteur, le périmètre opérationnel de l'OPAH-RU-Cœur historique de Grasse (2022-2027) correspond au périmètre du permis de louer, tel qu'arrêté depuis le 1^{er} avril 2021.

Le périmètre est ainsi délimité comme suit (cf. ANNEXE 1) :



L'OPAH-RU a pour maître d'ouvrage la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), au titre de sa compétence « Equilibre social de l'habitat », par ailleurs délégataire des aides à la pierre pour le compte de l'Etat et de l'Anah depuis le 1^{er} janvier 2021.

Issue de la fusion au 1^{er} janvier 2014 de 3 EPCI - la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence et les communautés de communes des Terres de Siagne et des Monts d'Azur -, la communauté d'agglomération du Pays de Grasse rassemble :

- 23 communes
- 101 594 habitants en 2017, soit 9% de la population départementale
- dont 50% est concentrée sur Grasse

Un quartier historique de renommée mondiale aux nombreux atouts, mais en fragilité urbaine et sociale chronique

Le cœur historique de Grasse contribue à la renommée mondiale de la *cité des parfums*. Il dispose de nombreux atouts, et notamment :

¹ Les éléments de contexte et les données présentés sont issus et synthétisés de l'étude pré-opérationnelle.

- La richesse de son patrimoine historique bâti, en témoigne sa labélisation « Ville et Pays d'Art et d'Histoire », et qui lui vaut d'être protégé par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- Sa position de belvédère, proposant des vues exceptionnelles sur l'espace sud grassois, et portant jusqu'à la mer ;
- Son statut de centralité historique à l'échelle du Pays de Grasse, objet de nombreux projets de redynamisation.

Néanmoins son attractivité et sa fonction même de centralité se sont détériorées selon un processus accéléré après-guerre :

- L'attrait du littoral et l'évolution des enjeux territoriaux se sont traduits par un « glissement » des activités et des centres de vie vers le Sud de la ville, plus accessible, et aux caractéristiques topographiques moins accidentées ;
- La croissance démographique s'est focalisée sur les hameaux, au détriment du centre-ville qui a connu une décroissance de ses habitants et de ses commerces, phénomène accentué par une inadaptation de la morphologie urbaine aux besoins résidentiels modernes, notamment en termes d'accès et de stationnement ;
- Ces évolutions ont conduit les propriétaires grassois à désinvestir le centre au profit des pôles périurbains et à se désintéresser de l'entretien de leur patrimoine initial. Ce faisant, le marché du logement du cœur historique s'est pour partie spécialisé dans l'accueil des populations à faibles revenus, parfois « captives », accélérant encore davantage le processus de non entretien des immeubles et la présence de marchands de sommeil.

Dans ce contexte, et malgré de nettes améliorations récentes du cadre de vie, le centre historique, inscrit dans le quartier politique de la Ville (QPV) Grand Centre, est aujourd'hui toujours fragilisé, en termes :

- Démographique : une forte érosion de sa population dans la période récente (-2% par an) alors que le reste de la Ville et de la CAPG sont en stabilité démographique, à l'image du département ;
- Social, avec un revenu médian 2,5 fois moins élevé que dans le reste de la Ville (2016) ; en outre, 20% des habitants gagnaient moins de 209 € mensuellement, et 10 % n'avaient pas de revenu fiscal de référence ;
- De mixité résidentielle, avec seulement 19 % de propriétaires occupants au sein des résidences principales et, ce faisant, une vocation locative excessive (76 % des logements occupés) ;
- De vacance, qui atteignait 35 % du parc de logements en 2019 selon la source fiscale (mais contre 40% en 2009), dont 15 % depuis plus d'un an et 10 % depuis plus de 3 ans ;
- et en termes d'habitat dégradé (vacant et occupé) et de copropriétés à la gestion très fragilisée, ces deux points, essentiels pour la motivation de l'OPAH RU, étant développés plus loin.

Depuis 20 ans une amplification des politiques publiques visant au renouvellement urbain du quartier. Plusieurs projets d'ampleur sur le point d'aboutir, susceptibles d'accélérer le changement, notamment d'image, la fréquentation et l'occupation du quartier.

L'action publique visant à redynamiser le centre historique est ancienne. Elle s'est pour autant intensifiée depuis le début des années 2000 avec notamment :

- Deux OPAH-RU sous maîtrise d'ouvrage Ville de 2004 à 2014, qui ont permis de réhabiliter près de 300 logements dans le centre historique. On notera que depuis 2014, le centre historique a été intégré à l'OPAH intercommunale. Les résultats se sont pour autant avérés limités, les dispositifs intercommunaux étant trop larges pour traiter avec efficacité les forts besoins et spécificités du centre ancien grassois ;
- un premier Contrat de Ville dans les années 2000, suivi d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale puis d'un nouveau Contrat de Ville en 2015 toujours en cours,
- Un premier projet de rénovation urbaine, engagé en 2008 dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), finalisé à ce jour. Il a notamment permis la restructuration d'une dizaine d'îlots dégradés. Puis une nouvelle contractualisation avec l'ANRU en 2020 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de Grasse qui a fait l'objet d'une mise à jour en 2010 et d'un nouveau règlement en septembre 2012. Les îlots restructurés dans le cadre de la convention du PRU ont déjà bénéficié d'une réglementation permettant d'adapter le bâti aux conditions de la vie contemporaine. Pour autant, l'attractivité à renforcer du centre historique a conduit à réfléchir de nouveau à l'adaptation du PSMV. Deux commissions locales du secteur sauvegardé se sont prononcées pour modifier le règlement en tirant partie de

l'expérience des opérations réalisées à la fois par les maîtres d'ouvrage publics et par les particuliers dans le cadre de l'OPAH. Priorité sera donnée au maintien et à la création, si le bâti s'y prête, de terrasses dites "à la grasse", à l'étude de nouveaux curetages et d'écêtements dans le respect du patrimoine et de la trame urbaine et à la mise en valeur d'éléments architecturaux qui font le cachet du patrimoine.

- Depuis les années 2000, les actions initiées dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP), via également le Conseil Citoyens et le soutien aux associations œuvrant pour la cohésion sociale et le mieux vivre ensemble, avec un accent fort sur l'aide aux victimes et le développement des structures et actions dans le cadre de l'insertion professionnelle.
- Un travail sur le développement économique en lien avec notamment :
 - Le pôle senteurs et parfums et notamment la réhabilitation du lieu d'accueil des fontaines parfumées et l'implantation du groupe LVMH en 2016 ;
 - Le fonds d'intervention en faveur des services, de l'artisanat et du commerce (FISAC) ayant permis la réalisation d'actions de communication et d'investissement en 2012 et 2013, notamment l'implantation de deux bornes interactives d'extérieur d'informations commerciales à Grasse à proximité du cœur historique ;
 - Le dispositif « Territoires d'Industries », permettant de mettre en valeur les filières d'excellence grasse ;
 - Une stratégie renforcée en faveur de la redynamisation commerciale du centre ancien via l'opération « parcours commercial » retenue au titre du NPNRU, et avec l'appui du plan national Action Cœur de Ville.

Enfin, le cœur historique bénéficie dès lors d'un ensemble de dispositifs partenariaux et d'actions multi sectorielles destinés à accélérer son renouvellement urbain, son attractivité et sa redynamisation, notamment :

- Au titre des programmes cofinancés par l'ANRU, l'achèvement imminent de la médiathèque et de ses places, et l'opération d'aménagement Martelly, qui a bénéficié d'une bascule dans le cadre du NPNRU consolidant les financements des partenaires, deux projets majeurs susceptibles d'amplifier la fréquentation du quartier par des non-résidents et, ce faisant, d'en accélérer le changement d'image.
- Plus spécifiquement, le nouveau projet de rénovation urbaine, conventionné dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), a permis la mise en œuvre d'un partenariat solide, avec notamment un cofinancement d'environ 9.2 M€ de la part de l'ANRU, pour la réalisation des opérations de recyclage de quarte îlots Médiathèque sud, Ste-Marthe II, Placette et Roustan (20 immeubles) avec une programmation mixte de logements familiaux, étudiants et en accession, la valorisation de l'entrée Pontet-La Roque, l'aménagement du secteur Martelly, l'acquisition et l'aménagement de 20 cellules commerciales le long d'un parcours et la création d'un tiers lieu étudiants-actifs.
- Le plan national « Action Cœur de Ville » (ACV) et la transformation de sa convention cadre en « opération de revitalisation du territoire » (ORT), permettant d'articuler un projet global de territoire pour le centre-ville, intégrant des actions d'habitat, dont de lutte contre l'habitat dégradé, et de développement, de maintien des commerces et des services.
Il incite notamment à l'investissement locatif avec travaux dans le parc existant, via l'ouverture au dispositif fiscal « De Normandie dans l'ancien » ainsi que la mobilisation de financements d'Action Logement.
- Le lancement d'un Campus étudiant en Cœur de Ville, avec la création de Grasse Campus, l'installation d'écoles et de formations et le développement d'une offre de logements à destination des étudiants. On soulignera que le centre ancien et ses petites typologies se prêtent bien à la population estudiantine, de surcroît moins sensible à la topographie.
- Une candidature TEPCV retenue, ayant permis la mise en œuvre d'actions en faveur de la transition énergétique et environnementale, et notamment le déploiement à venir de location de vélos électriques et l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques notamment en Cœur de Ville.
- En articulation étroite avec ces dispositifs, l'action de proximité assurée par la Gestion Urbaine de Proximité et l'animation de la Maison du Projet, accompagnant l'appropriation des lieux et des projets par les habitants ainsi qu'un partenariat fort avec les partenaires et les bailleurs.
- La mise en place du plan Façade porté par la Ville de Grasse.
- L'instauration du permis de louer dans le centre historique, soumettant à autorisation préalable toute nouvelle mise en location afin de renforcer les actions de lutte contre l'habitat indigne.

De la nécessité d'accompagner les ambitieuses opérations de renouvellement urbain en cours par une nouvelle OPAH-RU, notamment pour accélérer la mise en sécurité des immeubles dangereux, réhabiliter globalement certains immeubles stratégiques pour le projet urbain et assainir la situation des copropriétés

Le centre historique de Grasse fait actuellement l'objet d'un ensemble d'actions multi thématiques coordonnées, inscrites et phasées dans un « plan guide » des interventions. En matière d'habitat, des opérations de restructuration et de réhabilitation globale d'immeubles et d'îlots très dégradés sont engagées ; d'autres sont à anticiper. Certains de ces biens sont aujourd'hui maîtrisés (cf. infra), mais toutes les opérations ne pourront pas être réalisées avec un portage public. C'est pourquoi il convient de mettre en œuvre un nouveau dispositif incitatif d'amélioration de l'habitat, distinct de l'OPAH intercommunale, tout en mobilisant les moyens coercitifs pour le lancement d'opérations plus complexes.

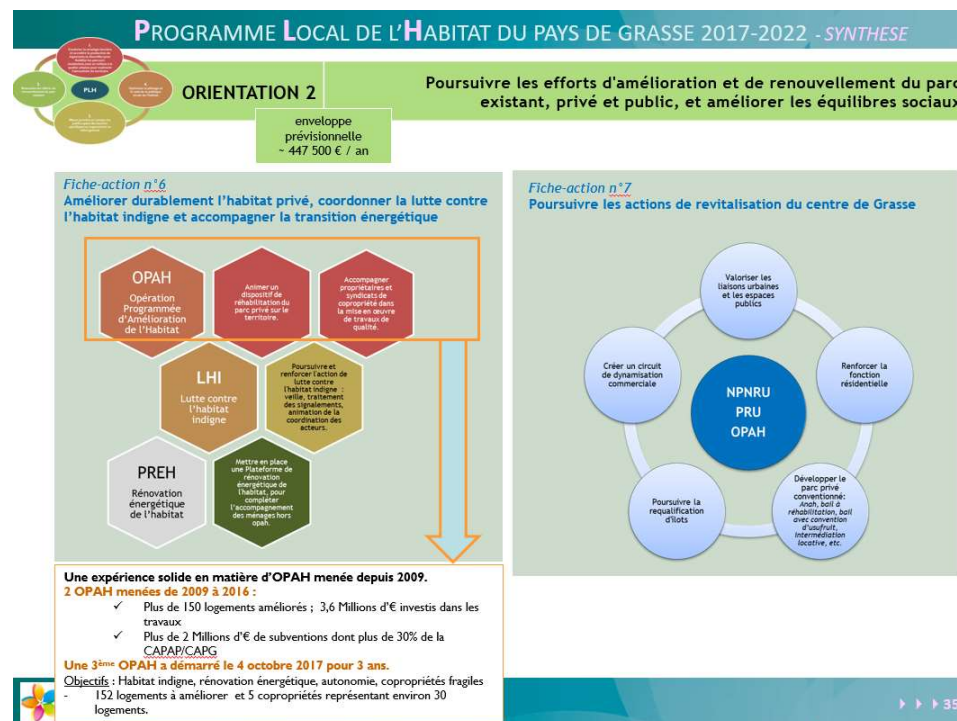
Au sein d'un territoire intercommunal qui porte une politique active en matière de logement, et est délégataire des aides à la pierre depuis le 1^{er} janvier 2021

Adopté par le conseil de communauté du 15 décembre 2017, le **Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Grasse**, articule son programme d'actions, pour la période 2017-2022, autour de quatre grandes orientations pour mener à bien une stratégie volontariste en faveur de l'ensemble des champs de l'habitat :

- Orientation 1 : Conforter la stratégie foncière et accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire
- Orientation 2 : Poursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux
- Orientation 3 : Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement
- Orientation 4 : Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat

Outre la programmation quantitative de logements, les travaux du PLH ont permis d'identifier les besoins notamment relatifs à l'amélioration du parc privé, mettant en exergue la nécessité d'optimiser l'existant, tout en veillant à circonscrire les processus de fragilité en œuvre, et en améliorant la qualité de vie des habitants.

L'action 7 porte spécifiquement sur la nécessité de poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse.

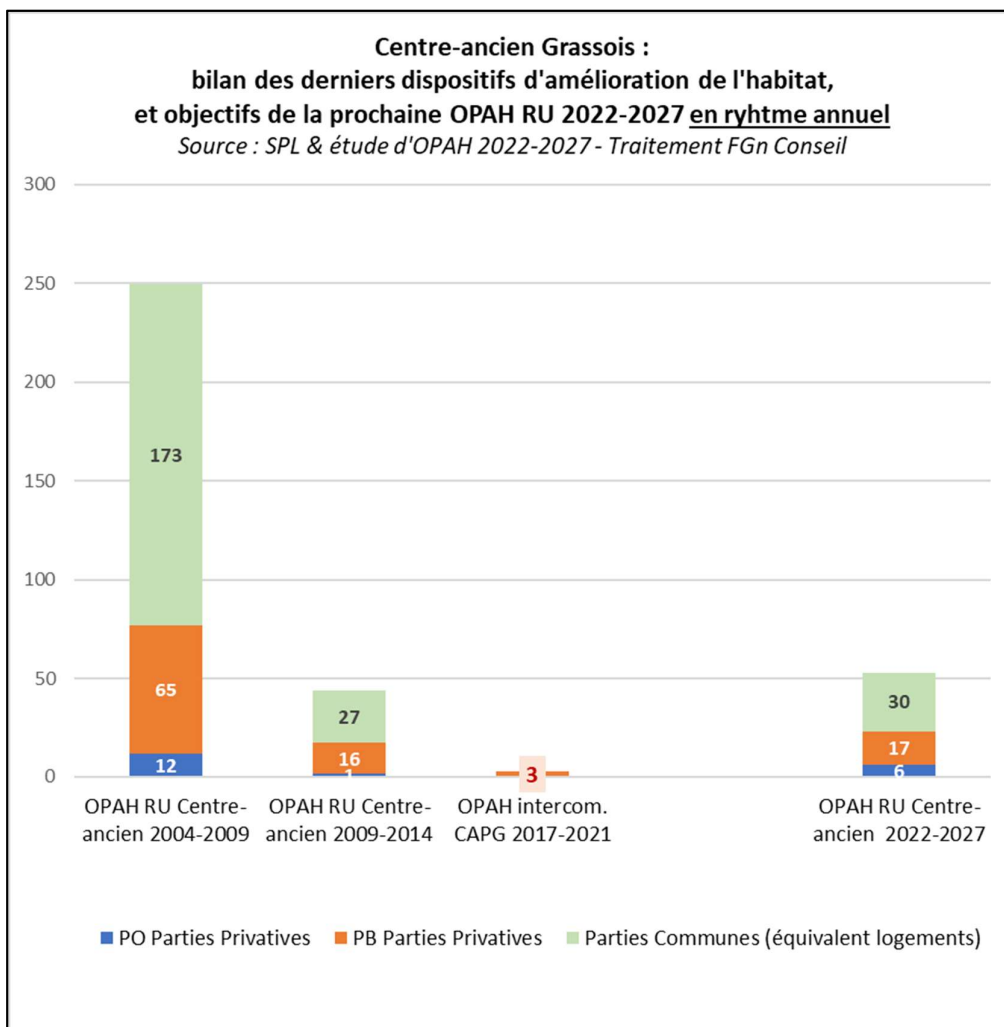


En outre, au 1^{er} janvier 2021, la CAPG a opté pour la prise de délégation des aides à la pierre, pour pouvoir disposer de tous les leviers de son ambition en matière de politique de l'habitat.

Les bilans des OPAH-RU 2004-2014

Le graphique ci-contre témoigne du caractère trop généraliste de l'OPAH « classique » intercommunale pour traiter avec efficience les spécificités du centre historique de Grasse. En effet, dans le cadre de l'OPAH du Pays de Grasse 2017-2022, peu de logements ont été réhabilités dans le centre grassois, malgré des résultats quantitatifs atteints à l'échelle de la CAPG.

En outre, au regard des évolutions du régime d'aides de l'Anah depuis 2004, il n'est pas possible de proposer la même ambition quantitative que lors de la première OPAH-RU de 2004-2009, les aides étant dorénavant plus restrictives qu'en 2004. Néanmoins, la toute récente réforme du conventionnement Anah apporte une souplesse favorable aux réhabilitations locatives, avec une durée de conventionnement ramenée à 6 ans au lieu de 9, et la confirmation d'apporter des aides financières en loyer intermédiaire.

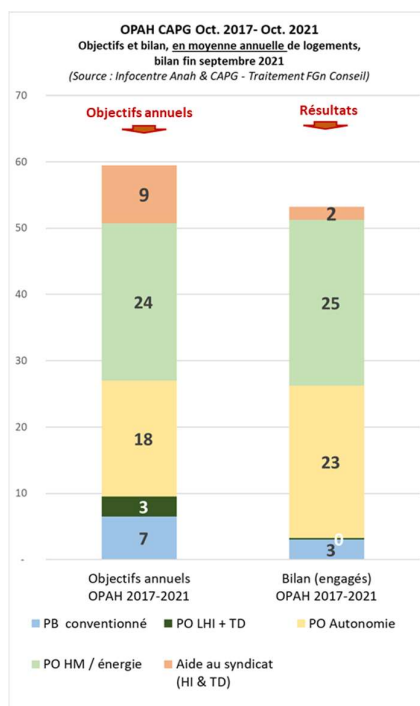


Le bilan de l'OPAH du Pays de Grasse 2017-2022 : une opération en cours d'achèvement qui présente de bons résultats, conformes aux objectifs, et en progression continue

L'OPAH 2017-2022, initialement opérationnelle pour 3 années, puis prolongée de 2 années supplémentaires, poursuit les objectifs suivants :

- La réhabilitation énergétique de 128 logements, dont 120 propriétaires occupants et de 8 logements locatifs ;
- L'adaptation aux besoins liés à l'âge et au handicap de 90 logements de propriétaires occupants ;
- La réhabilitation lourde (logements indignes ou très dégradés) de 27 logements, dont 14 propriétaires occupants et de 13 logements locatifs avec conventionnement social ou très social ;
- La réhabilitation de 6 logements locatifs dégradés,
- La réhabilitation des parties communes de 40 logements
- Le conventionnement sans travaux (ou avec petits travaux) de 12 logements locatifs.

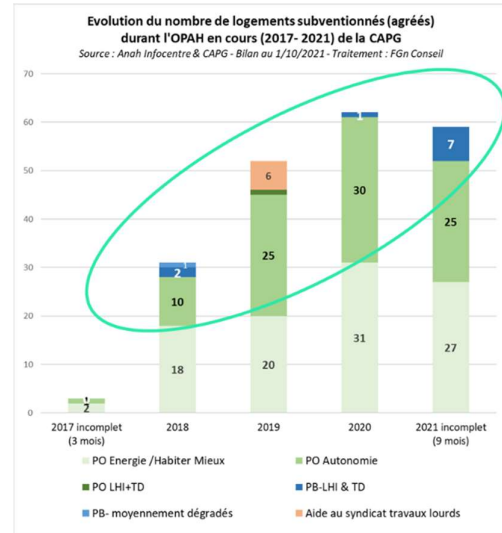
Fin septembre 2021, au moment du dernier avenant annuel soit en fin de 4^{ème} année, on observait un très bon bilan, porté par les résultats propriétaires occupants « énergie » et « autonomie », de loin les plus élevés quantitativement.



Ainsi, au terme de la 4^{ème} année d'OPAH, les objectifs étaient dépassés concernant :

- La réhabilitation énergétique des logements des propriétaires occupants, avec 98 réalisations contre un objectif de 95 (soit 103%) ;
- L'adaptation aux besoins liés à l'âge et au handicap des logements des propriétaires occupants, avec 91 réalisations contre un objectif de 70 (soit 120%) ;
- La réhabilitation lourde des logements locatifs, avec 10 réalisations contre un objectif de 5 (soit 200%) ;
- Le conventionnement sans travaux d'une vingtaine de logements conventionnés sans travaux, sur un objectif de 12.

A noter par ailleurs la progression continue des résultats durant l'OPAH.



Toutefois, certains objectifs n'ont pas pu être atteints concernant :

- La réhabilitation lourde de logements de propriétaires occupants, avec 1 réalisation face un objectif de 12 (soit 8 %)
- La réhabilitation de logements locatifs non lourdement dégradés, avec 1 réalisation contre un objectif de 5 (soit 20 %)
- La réhabilitation des parties communes, qui a concerné 6 logements contre un objectif de 35.

Ces volets d'intervention spécifiques à l'habitat dégradé, requièrent une animation spécifique et des subventions adaptées.

Dans ce contexte, les partenaires décident de la mise en place d'une OPAH-RU « Cœur historique » de Grasse sur la période 2022-2027.

En articulation avec les opérations engagées dans le cadre du NPNRU, avec les actions ACV/ORT prévues et avec la concrétisation des projets concernant les ilots/immeubles maîtrisés publiquement, tout en s'appuyant sur l'instauration du permis de louer, l'OPAH-RU vise prioritairement :

- la mise en sécurité des immeubles dangereux,
- l'accompagnement des copropriétés dans l'assainissement de leur gestion,

ainsi que :

- la réhabilitation ciblée d'immeubles entiers, en lien également avec le plan de rénovation des façades en cours,
- la préparation du traitement ultérieur de nouveaux ilots en renouvellement urbain

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG), maître d'ouvrage, la Ville de Grasse, l'État, l'Anah, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Action Logement, décident de mettre en œuvre une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) - Cœur historique de Grasse sur la période 2022-2027.**

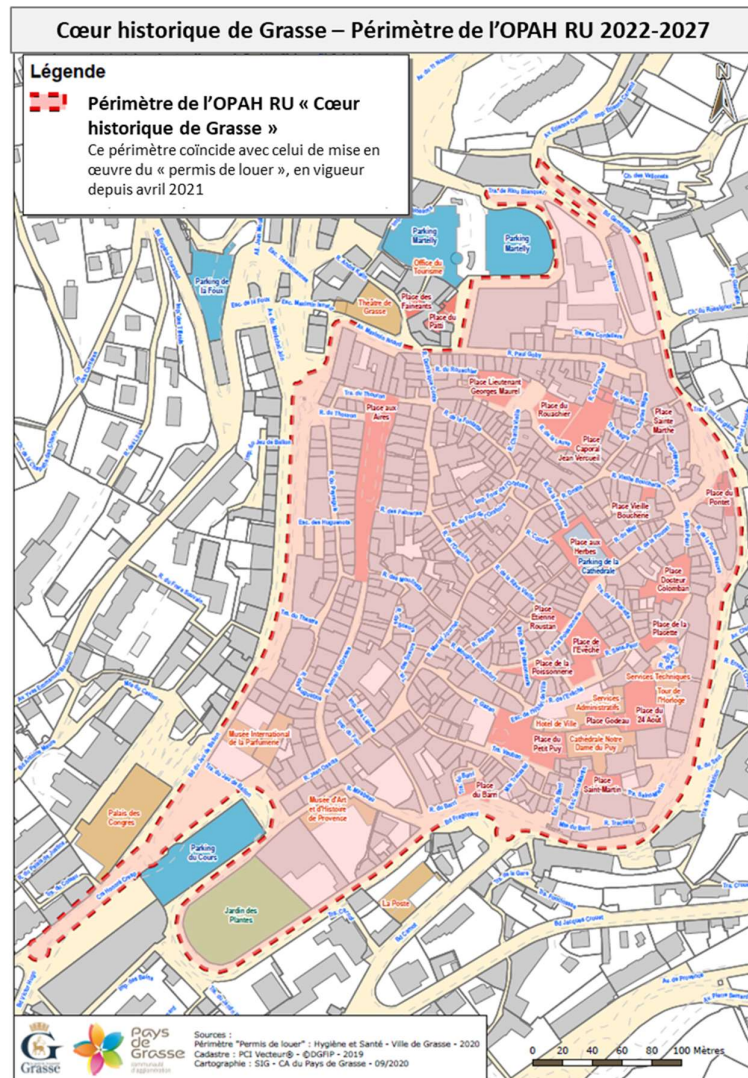
1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le **périmètre d'intervention** couvre le centre historique de Grasse ; il correspond au périmètre opérationnel du permis de louer. (cf. liste des rues en annexe.

Les **champs d'intervention** de l'OPAH-RU visent les logements ou immeubles du parc privé datant de plus de quinze ans et dont les propriétaires et les projets de travaux répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers (critères financiers, techniques, etc.).

Elle s'adresse aux propriétaires et aux syndicats de copropriétés éligibles aux aides de l'Anah, à savoir :

- les propriétaires occupants sous conditions de ressources, de travaux et d'occupation du logement,
- les futurs propriétaires occupants (accédants à la propriété), sous conditions de travaux et d'occupation du logement,
- les propriétaires bailleurs sous conditions de travaux, et le cas échéant de conventionnement,
- ainsi que les syndicats de copropriétés dégradées, fragiles ou à enjeu de rénovation énergétique.



CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.

Article 2 – Enjeux

Si les deux OPAH-RU précédentes et les programmes et dispositifs réalisés ou en cours (PRU, NPNRU, ACV, Plan Façades, Permis de Louer) ont permis d'enclencher une amélioration notable des conditions d'habitat et des espaces publics, on observe pour autant la persistance de difficultés :

- la présence d'immeubles dégradés, ou sur le point de le devenir, parfois dangereux ;
- des copropriétés, parfois dégradées, qui connaissent de fortes difficultés de gestion, et par ailleurs à vocation locative avec des propriétaires investisseurs parfois peu scrupuleux ;
- une paupérisation du quartier et, ce faisant, un enjeu fort de « gentrification » au titre des enjeux de mixité sociale ;
- la persistance d'îlots dégradés qui, sans reconfiguration, resteront structurellement difficilement habitables. Ces îlots, sans renouvellement urbain, pourraient ainsi continuer à se prêter à de l'habitat indigne et à la paupérisation. Les programmes du PNRU, des différentes OPAH, et aujourd'hui du NPNRU et d'Action Cœur de Ville visent bien la maîtrise et la restructuration de ces îlots stratégiques. Néanmoins, certains projets sont à finaliser, et plus généralement, des opérations structurantes en termes d'équipements et d'intervention sur l'espace public pourraient accélérer le changement d'image - médiathèque, Martelly, îlots du NPNRU, redynamisation commerciale.

Aussi, au regard de ces constats, les enjeux de la présente opération sont multiples et les actions conduites dans ce cadre doivent permettre de :

- Mettre en œuvre dès le lancement de l'OPAH-RU, les opérations de mise en sécurité des immeubles, et des actions d'accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficultés ;
- Venir en appui aux dispositifs et actions en cours (ACV, NPNRU, Permis de Louer, opération façades, etc.) ;
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien via des aides spécifiques de la Ville et en communiquant sur les mesures incitatives de requalification de l'habitat ;
- Pré-programmer la restructuration de jusqu'à 4 îlots stratégiques et prioritaires, et préparer les études et actions préalables aux potentielles ORI ou RHI ;
- Hors immeubles occupés et dangereux, envisager la rénovation globale d'immeubles, progressivement, au rythme de la livraison des opérations structurantes du centre-ancien, susceptibles d'amplifier le changement d'image et, ce faisant, de motiver les investissements privés ;
- D'une manière transversale, mettre en valeur la qualité urbaine et patrimoniale du centre historique, en encourageant l'entretien et les bonnes pratiques.

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

Les problématiques identifiées sur le centre historique de Grasse conduisent la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, la Ville de Grasse, l'Anah, l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Action Logement à retenir le cadre opérationnel d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement urbain (OPAH-RU).

En articulation avec les autres dispositifs opérationnels destinés à accélérer le changement d'image du centre ancien de Grasse, les objectifs qualitatifs retenus concordent avec la politique de l'Anah. Ils sont les suivants :

Objectif 1 (la priorité) : Poursuivre et amplifier les opérations de mise en sécurité des immeubles dangereux

La mise en œuvre de cette priorité reposera sur :

- le permis de louer,
- une utilisation renforcée des pouvoirs de polices du Maire et du Préfet,
- l'utilisation des subventions de l'Anah au traitement de l'habitat indigne et dégradé, subventions qui seront abondées par la CA du Pays de Grasse, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Ville de Grasse,
- la structuration d'un accompagnement social des locataires en partenariat avec le service logement intercommunal et le CCAS de la Ville de Grasse, pour faciliter les relations bailleurs locataires et « protéger » ces derniers, et pour les opérations de relogement le cas échéant,
- et l'amplification, si nécessaire, des procédures de travaux d'office.

Objectif 2 : Assainir la gestion des copropriétés

Le centre historique abrite une concentration importante de copropriétés en forte fragilité de gestion, inorganisée et/ou endettée.

En outre, l'état d'entretien d'une partie de ce parc est inquiétant : des travaux, parfois lourds sont nécessaires et ne pourront être réalisés qu'à la condition d'un assainissement de la gestion (organisationnelle et financière) des immeubles concernés.

L'objectif est donc de mobiliser des moyens humains, au travers d'une équipe opérationnelle renforcée, et financier, via l'aide à la gestion de l'Anah, pour assurer une saine gestion de ces copropriétés et entrer dans un processus vertueux alliant sécurisation juridique, redressement financier et préparation des travaux nécessaires.

Objectif 3 : Accompagner la réhabilitation complète d'immeubles d'initiative privée - hors immeubles et îlots dont le recyclage sera programmé par la puissance publique (objectif 4) -, et en ciblant tout autant les besoins en travaux que les immeubles à enjeux de reconquête urbaine

La mise en œuvre de cet objectif pourra s'appuyer sur :

- Les aides déployées dans le cadre de l'OPAH-RU, dont la possibilité de conventionner en loyer intermédiaire ;
- La réalisation de diagnostics multicritères de copropriété et la mise en place d'un label « copropriétés dégradés » qui permettront de soutenir les différentes situations rencontrées via la mobilisation de moyens complémentaires.

Objectif 4 – Préparer l'amplification du Renouvellement Urbain en vue de futures opérations de recyclage d'îlots stratégiques, qui pourront difficilement proposer des conditions d'habitat durable s'ils sont réhabilités dans leur enveloppe actuelle

Outre ceux déjà visés par le PNRU, le NPNRU et ACV, des îlots ont été identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH comme étant à fort enjeu de requalification. Au-delà de leur état de dégradation, leur morphologie permettra difficilement des projets de rénovation ambitieux et durables - des propositions de recomposition urbaine figurent au chapitre projet urbain. Ces projets pourraient mobiliser des outils de type « opération de restauration immobilière » (ORI), voire « Résorption de l'Habitat indigne » (RHI). Aussi, les cinq années de la présente OPAH-RU permettront de :

- Préciser les projets, de les chiffrer et d'enclencher les procédures adaptées, en partenariat avec l'Anah ;
- Travailler avec, et accompagner les (co)propriétaires à la définition de ces projets et à la gestion des travaux d'urgence.

Objectif 5 – Poursuivre et amplifier les opérations en cours portées par la Ville de Grasse, la plan façades et le permis de louer

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, la ville de Grasse soutient financièrement les propriétaires qui réalisent des travaux de ravalement des immeubles pour les façades et les portes anciennes sur le secteur sauvegardé élargi aux devantures commerciales de la place aux Aires et de la rue Jean Ossola. La Ville missionne la SPL Pays de Grasse Développement pour accompagner les propriétaires. Cette opération, nécessaire à la visibilité du changement du cœur historique de Grasse, sera poursuivie durant l'OPAH-RU et à ce titre, les aides complémentaires de l'Anah seront mobilisées.

En outre, la CA du Pays de Grasse, dans le cadre de sa compétence, a instauré le dispositif Permis de Louer dans le centre ancien de Grasse, puis délégué à la Ville sa mise en œuvre, soumettant à autorisation préalable la mise en location d'un bien privé, non conventionné, conformément aux articles L.634-1 à L.635-11 du CCH. L'OPAH-RU instaure des aides spécifiques, sur fonds propres de la Ville de Grasse, destinées à cofinancer les travaux préconisés dans le cadre du permis de louer du fait des surcoûts engendrés par la réglementation du PSMV en site patrimonial remarquable, anciennement secteur sauvegardé.

Article 3 – Volets d'action

Les volets d'action de l'OPAH-RU se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs au travers des volets d'intervention suivants :

- Volet urbain et foncier
- Volet immobilier
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet copropriété en difficulté
- Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
- Volet social
- Volet patrimonial et environnemental
- Volet économique et développement territorial
- Autres volets spécifiques

3.1. Volet urbain et foncier

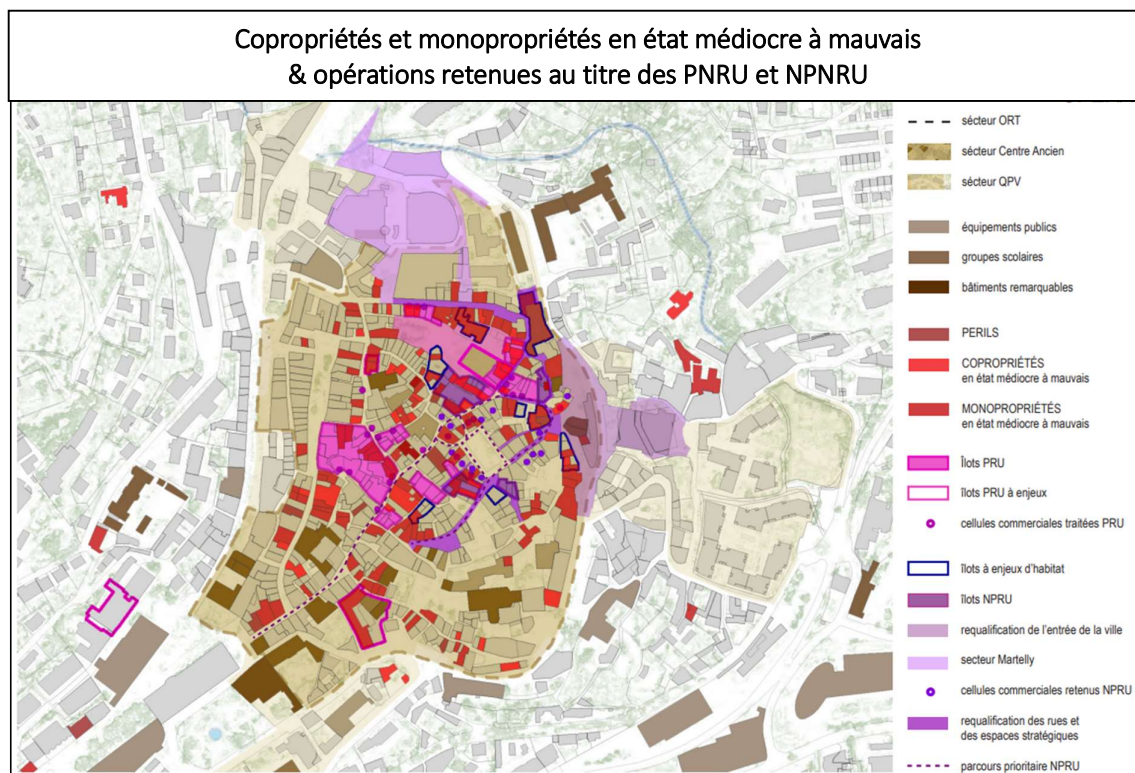
3.1.1 Descriptif du dispositif

Depuis la fin des années 90, la Ville de Grasse, avec l'appui de la Communauté d'agglomération et de sa SEM Grasse Développement devenue SPL Pays de Grasse Développement, et aux côtés de ses partenaires, notamment l'Anah et l'Anru, travaille à la redynamisation du centre historique au regard de quatre domaines d'intervention :

- la redéfinition de la trame urbaine,
- la requalification des îlots dégradés,
- la réhabilitation des cellules commerciales, et la création de nouvelles,
- la requalification de l'espace public.

Ces actions ont été nettement amplifiées par le PNRU à partir de la fin des années 2000, puis par le NPNRU et le dispositif Action Cœur de Ville depuis 2020.

L'ensemble de ces travaux et dispositifs permet la mise en œuvre d'un programme d'actions multi-fonctionnelles - habitat, commerces, espace public, équipements, mobilité - cohérentes, désormais articulées et phasées au sein d'un plan guide de l'intervention publique. Ces interventions d'ampleur ont notamment nécessité, et nécessite encore, de procéder à des acquisitions foncières, visant le **recyclage global d'îlots stratégiques** car structurellement difficilement habitables. Les engagements financiers de la Ville, de la CA du Pays de Grasse et des partenaires sont à ce titre conséquents.



Les projets, une fois achevés, contribueront à insuffler l'image rénovée du centre-ancien, d'un quartier dynamique en pleine mutation.

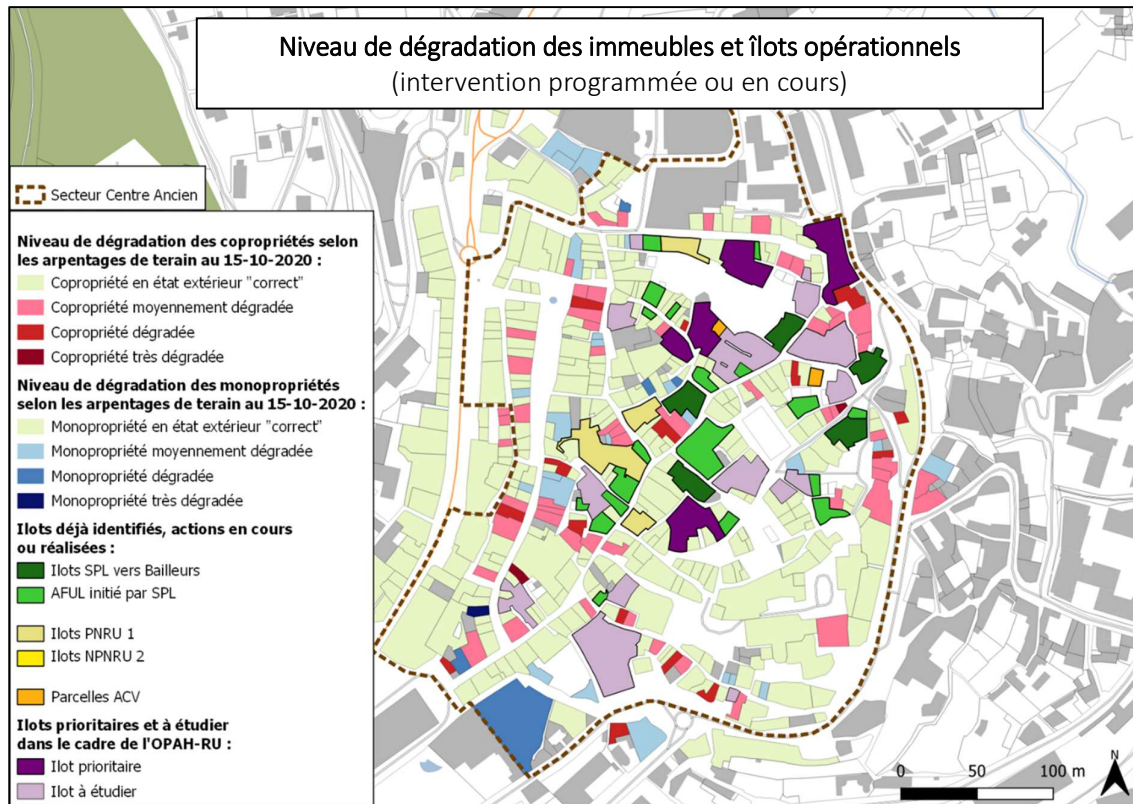
Pour autant, l'étude pré-opérationnelle a mis en exergue la persistance d'îlots dégradés qui, sans reconfiguration accompagnée publiquement, resteront peu compatibles avec une destination à usage d'habitation, et les conditions urbaines continueront à se prêter structurellement à de l'habitat indigne et à la paupérisation.

[Cf. carte ci-après] A ce titre, en phase d'étude pré-opérationnelle, quatre **îlots** ont été identifiés :

- Gambetta – Nègre
- Répitrel – Poissonnerie

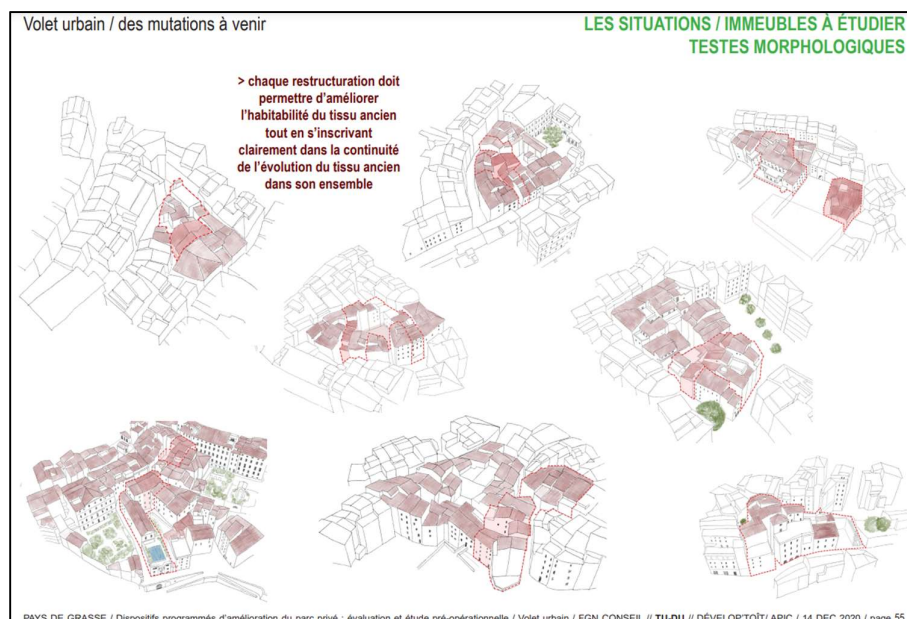
- Fontette – Charité Vieille
- Goby – Vercueil

Cette liste peut être amenée à évoluer, au fil des interventions et des opportunités ; des îlots à étudier ont également été identifiés, pouvant prendre le relais, le cas échéant.



Le traitement de ces îlots stratégiques participerait, outre à l'amélioration de la qualité d'habitat dans le cœur de ville, à actionner l'« effet levier » sur la dynamique de réhabilitation du quartier.

Aussi, au cours de la présente OPAH-RU, et ce, dès la première année, les études préalables à la mise en œuvre des opérations de restructuration d'îlots seront lancées. A terme, il pourra être étudié la pertinence d'aller vers des opérations plus complexes de restauration immobilière (ORI-THIRORI), ou de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI).



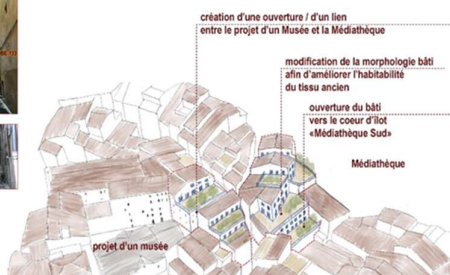
Proposition d'intervention sur 4 ilots stratégiques complémentaires, à terme, à étudier et préparer durant l'OPAH RU

Source : étude pré-opérationnelle d'OPAH – TUDU /FGn Conseil/ Dévelop'Toit

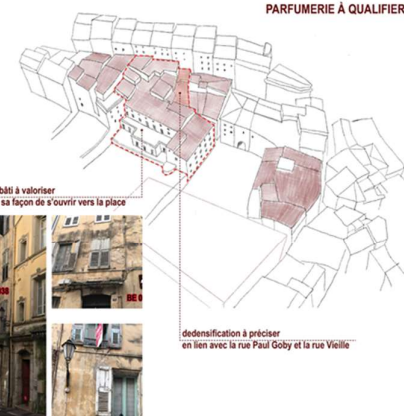
Ilot Fontette Charité Vieille



UN LIEN À CRÉER ENTRE LA MÉDIATHÈQUE ET LE PROJET D'UN MUSÉE



Ilot « Goby-Vercueil »



Ilot Charles Nègre / Gambetta, dont Copropriété « Ch. Nègre »

Ilot Répître / Poissonnière



POUR OUVRIR LA RUE RÉPÎTRE ET GÉNÉRER UN COEUR D'ÎLOT QUALITATIF



3.1.2. Objectifs

Ainsi, les cinq années de la présente OPAH-RU permettront, en partenariat avec les acteurs concernés et en articulation avec les autres opérations :

- de préciser la faisabilité des projets, de les chiffrer précisément et d'enclencher les procédures nécessaires, en partenariat avec l'Anah ;
- de travailler avec les copropriétaires à la définition de ces projets et à la gestion des travaux d'urgence, et les accompagner.

Il est ainsi prévu le lancement des études préalables/pré-opérationnelles sur 4 îlots.

Mission de l'opérateur via le/la chef.fe de projet OPAH-RU, en binôme avec le/la chargé.e de mission copropriété :

Réalisation des études préalables

Suivi des études externalisées

Veille renforcée sur les îlots stratégiques

Chargé.e de mission copropriétés : réalisation du volet copropriétés des études préalables, relais et information auprès des copropriétaires

3.2. Volet immobilier

3.2.1. Descriptif du dispositif

Le marché immobilier du centre historique de Grasse se singularise par :

- une offre locative surreprésentée et un faible taux de propriétaires occupants. C'est pourquoi la Ville de Grasse mobilisera des moyens sur fonds propres pour des aides incitatives aux accédants à la propriété dans le centre ancien avec travaux (occupation à titre de résidence principale) ;
- une paupérisation des ménages locataires, dans des immeubles aux conditions d'habitat médiocres voire mauvaises. L'OPAH-RU vise prioritairement la réhabilitation des logements indignes occupés, afin de proposer de bonnes conditions d'habitat à ces ménages à faibles revenus sans augmentation de loyer ;
- une forte représentation de logements vacants. A ce titre, l'opérateur sera mobilisé pour identifier les propriétaires de biens vacants et les sensibiliser sur la remise sur le marché de leurs logements. Dans ce contexte, l'OPAH-RU visera la réhabilitation aidée de logements vacants et leur remise sur le marché, via des loyers conventionnés (social Loc 2) et intermédiaires (Loc 1) : il s'agit de proposer une gamme diversifiée de produits rénovés, susceptibles de rencontrer un public plus large que celui actuellement présent dans le centre historique (notamment des étudiants et des jeunes actifs).

3.2.2. Objectifs

- encourager la remise sur le marché ou la création de logements locatifs à loyers encadrés qualitatifs, pour permettre aux ménages à faibles revenus du centre historique de disposer de conditions décentes d'habitat ;
- Rénover l'offre vacante et proposer une gamme diversifiée de produits (conventionné social et intermédiaire), visant également à diversifier le profil des habitants du centre historique.
- Favoriser l'accession à la propriété en résidence principale.

Pour répondre à ces objectifs, l'OPAH-RU mobilise annuellement :

- **3 primes à l'accession conditionnées par une occupation du logement en résidence principale et la réalisation de travaux. Ces primes sont financées par la Ville de Grasse, et pourront être abondées à même hauteur par la Région.**
- **17 dossiers d'aides aux travaux en loyers conventionnés et intermédiaires.**
- **3 primes CAPG petits travaux**

Mission de l'opérateur via le/la chef.fe de projet OPAH-RU :

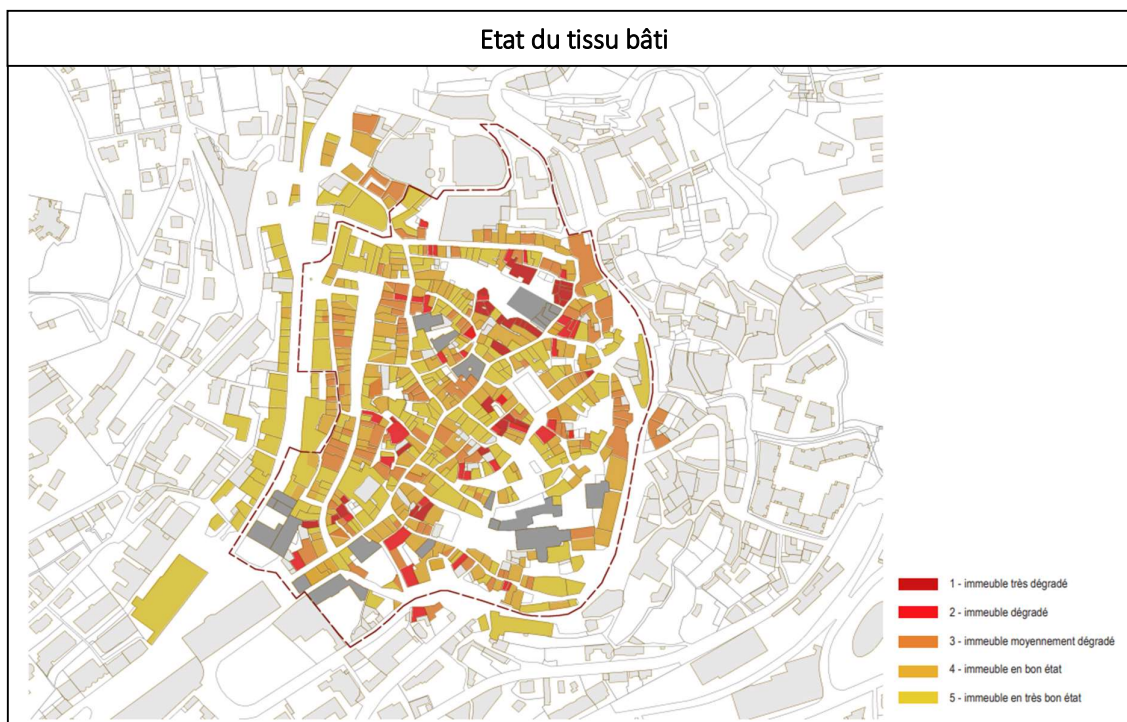
Repérage logements vacants et sensibilisation propriétaires

Mobilisation des Propriétaires Bailleurs et/ou Investisseurs (subventions, fiscalité, etc.)

Montage des dossiers de demandes de subventions, et primes à l'accession

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

Si les divers dispositifs mis en œuvre sur le centre ancien de Grasse ont permis une amélioration notable des conditions de vie, on observe pour autant la persistance de problématiques de logements indignes.



Aussi, les travaux menés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont permis :

- un recensement actualisé des immeubles à enjeu de réhabilitation, occupés ou vacants (cf. carte ci-dessus) ;
- la définition de la stratégie d'intervention à mettre en œuvre durant la présente OPAH-RU.

3.3.1. Descriptif du dispositif

Axe d'intervention 1 : amplifier les opérations de mise en sécurité des immeubles dangereux

L'OPAH-RU accompagnera, voire contraindra si besoin, la réalisation de travaux de mise en sécurité des immeubles dangereux occupés ou vacants.

Ces travaux peuvent être plus ou moins importants suivant la nature des désordres, allant de la mise en sécurité incendie à des travaux plus lourds, de couverture voire de reprise de structure d'immeubles.

Étapes et moyens

En s'appuyant le recensement des immeubles dégradés réalisées en phase pré opérationnelle, et sur la cellule de coordination « Périls et Insalubrité » réunissant le SCHS, la direction juridique de la Ville de Grasse et la direction habitat & logement, notamment pour le suivi des relogements :

- ✓ **Optimiser le partenariat avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne des Alpes-Maritimes (PDLHI 06), avec l'appui du nouvel Outil « Histologe » ;**
- ✓ **Hiérarchiser les priorités d'intervention sur les immeubles selon leur degré de dangerosité, et préciser les besoins en travaux et en relogement en privilégiant, dans la mesure du possible, les travaux en site occupé ;**

- ✓ En s'appuyant sur les aides de l'OPAH-RU, **aller vers une utilisation renforcée des pouvoirs de polices** du Maire (RSD, péril, travaux d'office) et du Préfet (insalubrité, travaux d'office), en prévoyant préalablement :
d'assurer l'accompagnement social des locataires en partenariat avec le service logement du Pays de Grasse et le CCAS, pour faciliter les relations bailleurs-locataires, et pour anticiper les besoins en relogements, **et si besoin, d'étudier la possibilité de mettre en œuvre des solutions de logements-tiroirs** pour permettre le relogement provisoire si possible sur site (dans le centre ancien) des ménages concernés par les travaux.

Mission de l'opérateur via le/la chef.fe de projet OPAH-RU :

Articulation des missions du/de la chef.fe de projet avec la cellule LHI (SCHS, CAPG, PDLHI) pour le repérage des situations et le montage des dossiers.

Axe d'intervention 2 : accompagner la réhabilitation complète d'immeubles via l'initiative privée, en ciblant prioritairement les immeubles proposant à terme des bonnes conditions d'habitabilité, et à enjeux de reconquête urbaine

Dans le cadre de ce second axe d'intervention, les aides déployées seront plus sélectives, en accompagnant financièrement la rénovation globale des immeubles durablement viables à l'habitat, qui, une fois réhabilités, proposeront un certain confort d'habitabilité - notamment en termes d'éclairage et de fonctionnalité.

Etapes et moyens

- 1) Dès le démarrage de l'opération, identifier et hiérarchiser les immeubles prioritaires dans le cadre de cet axe 2 d'intervention
- 2) Concevoir un plan de communication, et un accompagnement renforcé, auprès des propriétaires de ces immeubles, qu'ils s'agissent de copropriétés ou de propriétaires bailleurs uniques (monopropriétés)

Cette action renforcée inclue :

- des visites et conseils techniques sur les travaux personnalisés et poussés ;
- une présentation personnalisée des aides disponibles (subventions, y compris conventionnement en loyer intermédiaire de l'Anah, de la CAPG, d'Action Logement, de la Région) et des scénarios financiers individualisés, intégrant la fiscalité (conventionnement Anah, dispositif fiscal De Normandie) ;
- la recherche d'autres investisseurs pour les propriétaires qui ne souhaiteraient pas réaliser les travaux, notamment dispositif vente d'immeubles à rénover (VIR)

Concernant les immeubles les plus stratégiques et les plus complexes à réhabiliter, il pourra être envisagé la procédure d'ORI pour contraindre les travaux au titre du traitement de l'habitat indigne et/ou du projet de renouvellement urbain.

Mission de l'opérateur via le/la chef.fe de projet OPAH-RU :

Mise en œuvre du plan de communication de la CAPG et la Ville

Repérage des immeubles stratégiques

Veille sur les dispositifs connexes à mobiliser

Axe d'intervention 3 : Réaliser des diagnostics multicritères de copropriété (DMC), et mettre en place un label « copropriétés dégradées » qui permettra de mieux adapter la politique locale aux contraintes du secteur sauvegardé.

Cette action sera détaillée dans le volet « copropriétés dégradées et fragiles ».

L'un des objectifs de cette action, outre la réhabilitation des immeubles, sera d'œuvrer à ce que les immeubles réhabilités contribuent à une plus grande mixité sociale via l'arrivée de nouveaux occupants. A cette fin, et comme le permet la réglementation Anah, les opérations pourront bénéficier de subventions à la production de logements à loyer conventionné social et très social, ainsi qu'à la des logement à loyers intermédiaire/ Loc1.

Mission de l'opérateur via le/la chef.fe de projet OPAH-RU avec l'appui du/de la chargé.e de mission copropriétés :

Réalisation des Diagnostics Multicritères (DMC)

3.3.2. Objectifs

Sur le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, est prévue la réhabilitation de **300 logements indignes ou dégradés**,

- dont 210 logements en partie privative
190 logements locatifs
 - o 75 logements éligibles aux aides de l'Anah
 - o 115 logements réhabilités et financés dans le cadre du Permis de Louer
- Et 20 logements de propriétaires occupants
- Et dont 90 au titre de l'amélioration des parties communes dégradées

3.4. Volet copropriété en difficulté

Rappel des enseignements de l'OPAH-Pays de Grasse 2017-2022 et de l'étude pré-opérationnelle

Au titre de l'OPAH-Pays de Grasse 2017-2022, le volet copropriété visait exclusivement des travaux lourds sur parties communes. Le bilan établi est peu concluant : pendant la durée de l'opération, dans le centre historique, 1 dossier a été agréé portant sur 1 immeuble de 6 logements.

Cela s'explique à la fois :

- par des règles de financement insuffisamment souples – travaux de toiture non aidés, travaux de structure non aidés faute de procédures - pour pouvoir accompagner certains immeubles, alors que les travaux sont nécessaires à la sauvegarde du bâti et pour éviter que le coût des travaux ne devienne prohibitif pour les propriétaires et la collectivité au fil du temps ;
- par l'acuité des difficultés du centre historique, notamment en matière de copropriété, qui mérite une animation renforcée et dédiée, en complément de l'action menée de façon informelle par la SPL Pays de Grasse Développement.

Au-delà de la prégnance d'immeubles aux parties communes dégradées, la phase pré-opérationnelle a précisé les profils des copropriétés du centre historique :

- Des immeubles de petite taille, rencontrant des difficultés pour trouver des syndics impliqués voire intéressés à la prise en gestion ;
- Une concentration importante des copropriétés à la gestion fragilisée (en juillet 2020, 47 % des copropriétés enregistrées au registre de l'Anah présentaient plus de 40 % de dettes de charges) ;
- Un nombre important de copropriétés non immatriculées au registre de l'Anah. Cette absence d'enregistrement est souvent la résultante d'une désorganisation voire de l'absence de fonctionnement. Pour les copropriétaires, le premier risque de cette non gestion est celui lié à l'absence d'assurance et d'être financièrement responsable en cas d'accident dans les parties communes.

Par conséquent, il semble nécessaire de prévoir simultanément :

- Un dispositif permettant de réaliser différents types de travaux, de manière souple et rapide ;
- Un accompagnement à la gestion des copropriétés, qu'elles soient désorganisées ou en difficultés de gestion (endettées, sans pilotage et gouvernance réelle, incapables de voter un programme de travaux).

3.4.1. Descriptif du dispositif

Ce volet copropriété a pour objet :

✓ *Accompagner la réhabilitation des copropriétés dégradées de manière souple et rapide*

Afin de se doter d'outils efficaces pour soutenir l'action privée et accompagner la réalisation de travaux, il est décidé de la **création d'un label « copropriété dégradée » pour certains ensembles immobiliers**.

Cette labélisation rendra les immeubles concernés éligibles à des aides de l'OPAH-RU, dont les conditions d'octroi seront adaptées par rapport aux règles de droit commun. Ainsi, sur la base d'un diagnostic multicritères (DMC) réalisé par l'opérateur et après validation en CLAH ou en commission technique, la labélisation « copropriété dégradée » rendra éligible l'immeuble concerné aux subventions pour une gamme de travaux (notamment toiture et cage d'escalier) sans avoir à justifier de gains énergétiques.

Les diagnostics multicritères (DMC)

Un DMC permet de qualifier précisément les dysfonctionnements éventuellement à l'œuvre, proposer une stratégie à l'échelle de la copropriété, et calibrer un dispositif d'action préventif adapté à la situation économique des habitants.

Chaque DMC comprendra plusieurs volets :

- Analyse juridique et du fonctionnement de la copropriété sur la base d'indicateurs tels que règlement de copropriété, présence - Si oui : état descriptif de division (EDD) et règlement de copropriété (RC) à jour, type de gestion (présence d'un syndic), immatriculation au Registre National des Copropriétés, régularité des tenues d'AG par rapport à la date de clôture des comptes, taux de participation aux assemblées générales, présence d'un conseil syndical, etc.
- Analyse des comptes de gestion de la copropriété et impayés,
- Enquête sociale,
- Volet technique obligatoire de type diagnostic technique global (DTG) : diagnostic technique avec des préconisations de travaux, estimation et hiérarchisation - priorisation des travaux. A ce titre, il conviendra d'approfondir l'intérêt d'un marché à bons de commande pour des maîtres d'œuvre (MOE), compte-tenu des caractéristiques du périmètre, notamment de sa situation en secteur sauvegardé.

Sur la base du DMC, le label « copropriété dégradée » devra permettre d'intervenir sur 3 types de situations, qui ont servi à calibrer les objectifs, et de déclencher la majoration dite X+X de l'ANAH. Pour ces 3 types de copropriété dégradée labellisée, le principe est une aide au SDC qui pourra être cependant modulée en fonction du nombre de bailleurs et des loyers pratiqués. Dans ce cas, l'opérateur réalisera une simulation avec mixage² des aides notamment en présence de propriétaires occupants sous ressources très modestes (POTM). Le label copropriété dégradée ou en difficulté (CD) permettra de dé plafonner les travaux, du fait des contraintes liées au PSMV/secteur sauvegardé.

➤ **Type 1 : Travaux de sécurisation des parties communes**

Cages d'escaliers dégradées, toiture fuyarde, électricité (y compris seules) - pour un coût d'objectif (travaux + honoraires TTC) de l'ordre de 70 000 € par immeuble.

➤ **Type 2 : Projet global**

Cages d'escaliers dégradées, façade + parties communes ou petite LHI < 0,55 - pour un coût d'objectif (travaux + honoraires TTC) de l'ordre de 160 000 € par immeuble.

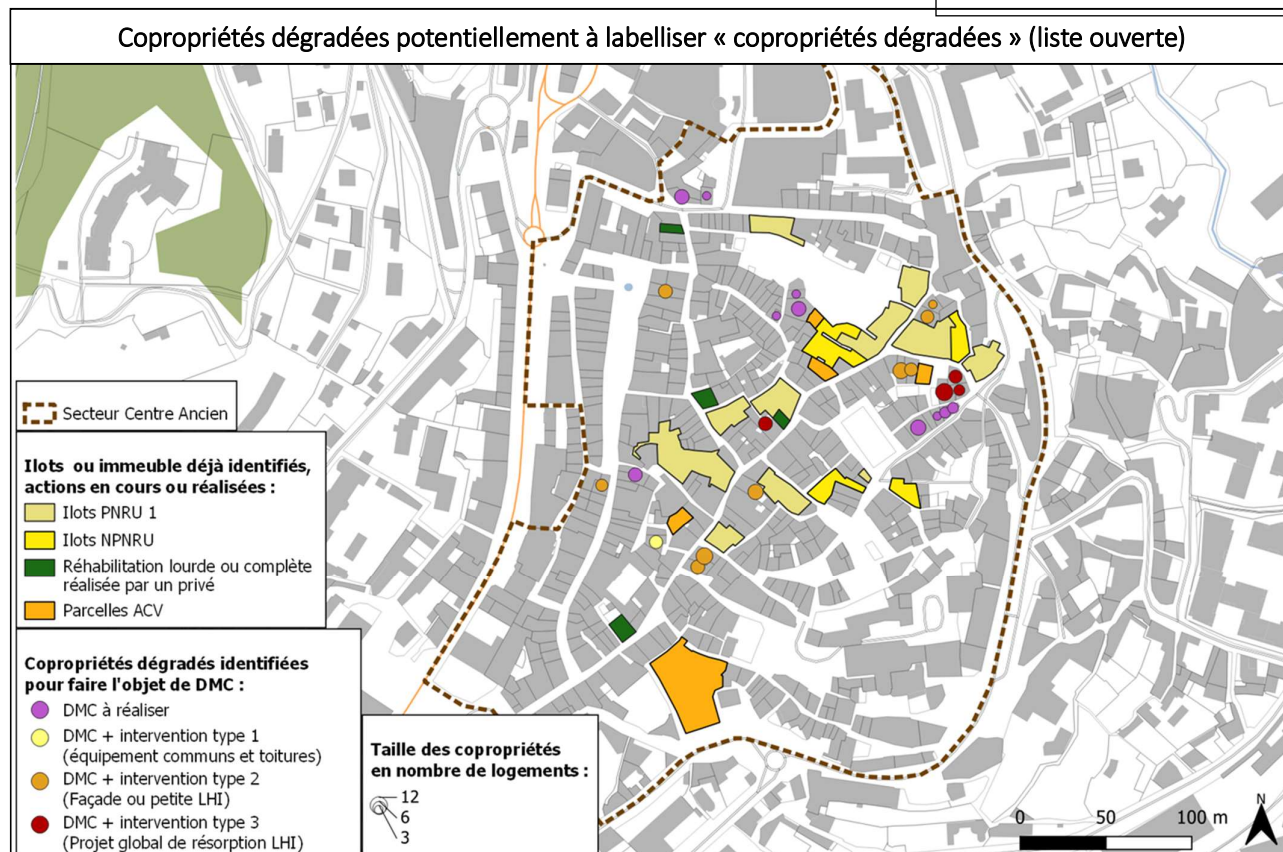
➤ **Type 3 : Parties communes très dégradées**

Habitat indigne, grille dégradation > 0.55 ou arrêté de mise en sécurité. Il s'agit de travaux très lourds avec des quotes-parts supérieures à 30 000 € par logement - pour un coût d'objectif moyen de l'ordre de 240 000 € par immeuble.

Une liste ouverte d'immeubles pouvant faire l'objet de DMC sur les 2 à 3 premières années de l'OPAH-RU³ est présentée en annexe n°8.

² L'Anah a supprimé, à l'automne 2021, les possibilités de mixage pour les copropriétés fragiles. Il est donc probable que les possibilités de mixage pour les copropriétés dégradées disparaissent également dans les prochaines années.

³ En fonction de la charge de travail de l'équipe et des réponses du terrain, ces DMC peuvent être étalés sur une durée plus longue. Dans ce cas, compte-tenu des délais de préparation des travaux en copropriété, les derniers serviront à préparer l'intervention publique suivante.



Cf. liste ouverte en annexe n°8

Cette liste doit être considérée comme une liste ouverte et laisse la possibilité aux instances de pilotage de cette future OPAH-RU d'inscrire de nouvelles situations à diagnostiquer qui émergeraient en cours d'opération.

✓ Proposer un accompagnement à la gestion

Objectifs de l'action :

- Sensibiliser les copropriétés inorganisées à l'enregistrement au registre Anah, à la nécessité d'assurance, et à une gestion plus professionnelle (y compris en syndicat bénévole pour les petites copropriétés)
- Rencontrer les copropriétés endettées, comprendre la structure de la dette et les accompagner vers la résorption des difficultés (en partenariat avec les syndicats)
- Mobiliser l'aide à la gestion pour les copropriétés labélisées « copropriétés dégradées » suite à DMC
- Accompagner les copropriétés à enjeux de réhabilitation énergétique dans un programme de travaux cohérents, en valorisant « MaPrimeRénov Copro »

3.4.2. Objectifs

Nombre prévisionnel d'immeubles bénéficiant du label **Copropriétés Dégradées (CD)** :

- SDC type 1 7 à 10 immeubles
- SDC type 2 4 à 6 immeubles
- SDC type 3 1 à 2 immeubles

L'objectif global est fixé de 12 à 18 copropriétés labélisées « copropriétés dégradées » réalisant des travaux dans le cadre de l'OPAH-RU.

Nombre prévisionnel de copropriétés bénéficiant de l'aide à la gestion : 10 copropriétés (2 par an).

Mission de l'opérateur :

Sur ce volet d'intervention, les missions du/de la chef.fe de projet OPAH-RU sont essentielles, nécessitant une articulation étroite avec le/la chargé.e de mission dédiée au volet copropriétés (mobilisée également dans le cadre de l'OPAH intercommunale).

Il/Elle sera chargé.e d'appuyer les copropriétés sur des aspects techniques et juridiques, et aura notamment pour missions :

L'observation, la connaissance précise des copropriétés, en s'appuyant sur les données du registre national des copropriétés

L'aide à la création juridique des copropriétés

L'appui au lancement et au suivi des procédures de recouvrement

La sensibilisation et la mobilisation des syndicats sur la certification et ses incidences

La mobilisation de l'aide à la gestion

L'appui au contrôle des comptes

L'aide à la préparation des Assemblées Générales

L'animation d'ateliers thématiques et de formations avec la possibilité de faire venir des intervenants

Le volet spécifique copropriétés des DMC

Le montage des dossiers de demandes de subventions SDC sera réalisé en binôme avec le/la chef.fe de projet OPAH-RU.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1. Descriptif du dispositif

En matière de rénovation énergétique, trois types d'aides financières complémentaires existent au moment de la rédaction de la présente convention :

- « **MaPrimeRénov' Sérénité** »⁴ qui prend la suite de « **Habiter Mieux** » (aide versée aux propriétaires, dossiers individuels).

À compter du 1^{er} janvier 2022, le programme « Habiter Mieux Sérénité », intégré dans les objectifs des OPAH, est modifié et prend la dénomination de « **MaPrimeRénov' Sérénité** ».

L'aide concerne exclusivement les dossiers individuels et vise les projets de rénovation énergétique globaux avec un gain minimum de 35%. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises RGE.

- **Ma PrimeRénov' Copropriété** : aide collective versée directement au syndicat des copropriétaires. Depuis le 1^{er} janvier 2021, MaPrimeRénov' Copropriétés permet d'aider toutes les copropriétés pour leurs travaux de rénovation énergétique. Le dispositif se substitue au dispositif « Habiter Mieux-Copropriété fragile ».

Pour en bénéficier, la copropriété doit :

- compter au minima 75 % de résidences principales (ou de tantième d'habitation principale) et avoir été construite il y a plus de 15 ans,
- être immatriculée au registre national des copropriétés,
- réaliser des travaux permettant une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (gain après travaux d'au moins 35 %), par un professionnel qualifié RGE et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

L'aide collective versée au syndicat des copropriétaires peut être complétée d'aides individuelles pour les propriétaires aux ressources modestes habitant la copropriété.

⁴ **MaPrimeRénov'** : aide versée aux propriétaires, dossiers individuels. Depuis le 1^{er} janvier 2021, ce dispositif est accessible à quasi tous les propriétaires occupants, avec des plafonds niveaux de revenus réhaussés. La subvention est calculée en fonction des revenus du ménage et du gain énergétique des travaux. Les propriétaires bailleurs sont également éligibles sous conditions.

A la différence de « **MaPrimeRénov' Sérénité** », le projet peut viser une réhabilitation énergétique partielle, les réalisations n'intègrent pas les objectifs quantitatifs de l'OPAH (instruction nationale, et non du DLC3).

3.5.2. Objectifs

Sur le volet Energie, il est prévu :

[parties privatives] L'amélioration de 20 logements dont :

- 2 PO par an = 10 PO
- 2 PB par an = 10 PB

[parties communes] En complément, il est prévu l'amélioration de 2 copropriétés fragiles sur la durée de l'opération bénéficiant de l'aide financière MPR copropriété.

En plus de ces dossiers fléchés Energie, participeront activement à la lutte contre la précarité énergétique des propriétaires et des occupants modestes et très modestes :

- les dossiers mobilisant les aides aux travaux soumises à l'éco-conditionnalité,
- 9 dossiers activant les primes passoire et/ou BBC, soit 45 sur la durée de l'opération.

Mission de l'opérateur via le/la chef.fe de projet OPAH-RU – en lien avec le/la chargée.e de mission Energie :

Mobilisation des aides et coordination des acteurs ;

Mise en œuvre et animation du plan de communication de la Ville et de la CAPG, sur les économies d'énergie et les aides adaptées à la spécificité du centre historique ;

Repérage des passoires énergétiques, des copropriétés à accompagner pouvant bénéficier de l'aide, et des logements loués énergivores ;

Repérage des ménages en situation de précarité énergétique, via un partenariat avec la CAF, le CCAS, et fluidifier le parcours proposé au titre de l'OPAH-RU et du SARE ;

Accompagnement technique, administratif et financier des travaux d'amélioration énergétique, en prenant également appui sur les autres dispositifs en vigueur. Il s'agit en particulier d'encourager la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents, qui respectent en outre les particularités techniques, thermiques et architecturales du bâti ancien ; les partenariats avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Département 06 (SARE et FSME) seront à renforcer.

Engager des actions de sensibilisation des artisans, entreprises et propriétaires en matière d'amélioration énergétique sur le bâti ancien, notamment en vue d'accroître le nombre d'entreprises labélisées RGE (Reconnues Garantes de l'Environnement).

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

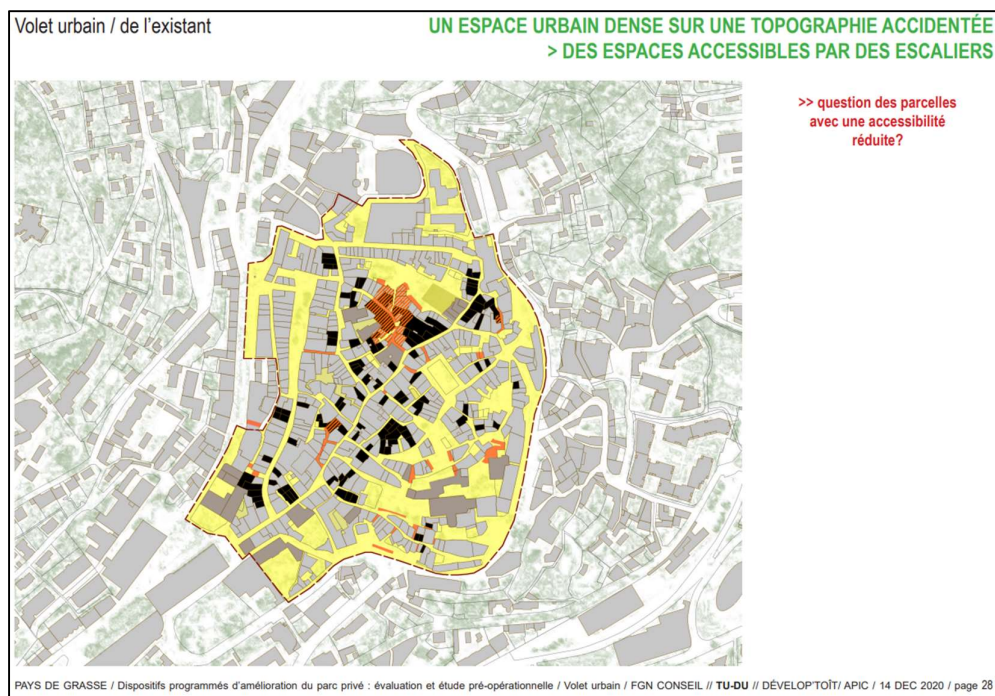
3.6.1. Descriptif du dispositif

L'adaptation des logements aux personnes en situation de perte d'autonomie est devenue l'une des priorités de l'Anah et s'inscrit dans une démarche partagée par les acteurs locaux – outre la communauté d'agglomération et l'Anah, la MDPH, les caisses de retraites, la CAF, etc..

Il s'agit de :

- permettre aux personnes en situation de perte d'autonomie – personnes âgées et handicapées - de rester dans de bonnes conditions à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne ;
- d'optimiser les aides existantes pour faciliter la réalisation de travaux d'adaptation :
 - des propriétaires occupants âgés (GIR 1 à 6) ou handicapés ;
 - des locataires déjà en place afin de tenir compte des besoins spécifiques exprimés.

Si la topographie du centre historique et ses formes urbaines, se prêtent mal à l'accueil des personnes âgées et handicapées, de fait peu présentes, pour autant, l'OPAH-RU permet de mobiliser des aides spécifiques pour adapter les logements du centre.



3.6.2. Objectifs

Les objectifs concernant l'adaptation des logements pour l'autonomie de la personne sont fixés, sur les 5 années de l'OPAH, à **5 logements de propriétaires occupants**.

Mission de l'opérateur via le/la chef.fe de projet OPAH-RU – en lien avec le/la chargé.e de mission Autonomie :
Mobilisation des aides et coordination des acteurs, notamment de la MDPH 06, de la CARSAT, des caisses de retraite complémentaires, du CCAS de Grasse, de la CAF 06.
Mise en œuvre et animation du plan de communication de la CAPG, sur les travaux d'autonomie.
Repérage des ménages en situation, via un partenariat avec le CCAS,
Accompagnement technique, administratif et financier des travaux d'autonomie et de maintien à domicile, en prenant également appui sur les autres dispositifs en vigueur.
Engager des actions de sensibilisation des artisans, entreprises en matière d'autonomie (entreprise Qualibat - autres labels)

3.7. Volet social

3.7.1. Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale mais essentielle de l'OPAH-RU. Sur le centre historique, il est lié en particulier, mais pas exclusivement, à la lutte contre l'habitat indigne, avec comme enjeu l'accompagnement des ménages en difficulté du fait :

- de la dégradation ou de la dangerosité du bâti, impliquant des actions d'information, après évaluation technique des dangers, d'accompagnement au traitement des désordres et à la mise en sécurité des personnes ;
- des besoins en relogement provisoire ; il sera notamment recherché des solutions de relogement provisoires sur site, dans le centre ancien en priorité, ou dans sa première couronne ;
- de la nécessaire protection des locataires dans le cadre de l'utilisation des pouvoirs de police du Maire et du Préfet envers les propriétaires bailleurs, et de l'utilisation du permis de louer ;
- plus généralement, des difficultés des ménages à faire face aux charges du logement. Il s'agira le cas échéant, d'orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et, si besoin, de mobiliser les partenaires sociaux compétents.

Ce volet social sera conjointement réalisé par l'opérateur de l'OPAH-RU en lien étroit avec le service logement intercommunal et le CCAS de Grasse. L'opérateur ne pouvant se substituer aux services compétents en la matière, il se positionnera spécifiquement sur des missions d'orientation et de signalement de ces ménages auprès de ces services compétents.

Outre les enjeux d'amélioration des conditions d'habitat des ménages du centre historique, locataires et propriétaires occupants, et d'information, d'accompagnement et de protection des résidents, l'OPAH-RU a également pour objectif d'y rééquilibrer le tissu social en mettant en œuvre des moyens de favoriser la mixité sociale en attirant un public socialement moins précarisé :

- mobiliser les aides aux travaux y compris en loyer intermédiaire,
- amplifier l'accession à la propriété dans l'offre à rénover à usage de résidence principale.

3.7.2. Objectifs

L'amélioration des conditions d'habitat de 95 logements indignes et dégradés sur les 5 années de l'opération, dont :

- 75 locatifs conventionnés, dont 10 primes PIL
- 20 appartenant à des propriétaires occupants

A ces objectifs s'ajoutent :

- 20 logements (PO et PB) améliorés au titre de la lutte contre la précarité énergétique,
- 5 dossiers pour le maintien à domicile des occupants,
- 15 primes Accession pour aider à l'acquisition d'une résidence principale de qualité,
- 17 dossiers d'amélioration de copropriétés dégradés et fragiles

Mission de l'opérateur via le/la chef.fe de projet OPAH-RU :

Faire le lien avec les équipes du service logement, CCAS, CAF, et les associations de proximité.
Informier sur les droits des occupants, orienter les ménages vers les services compétents
Participation à la cellule périls et insalubrité

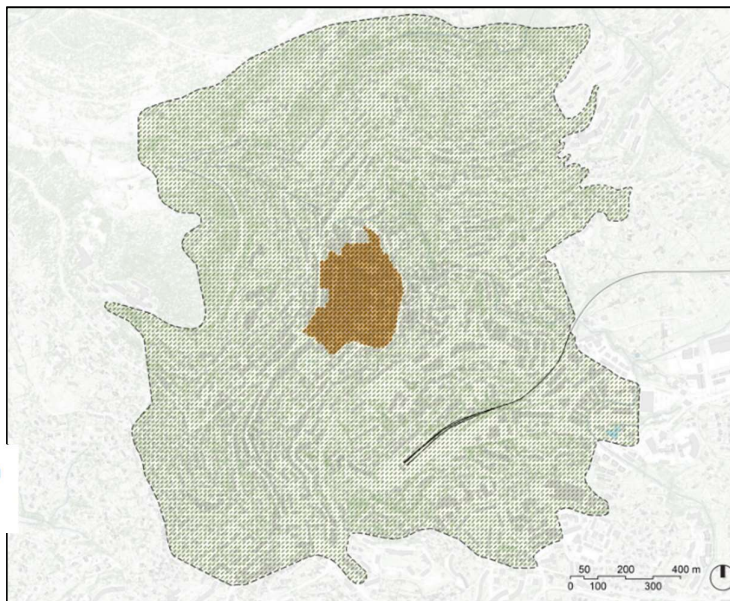
3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1. Descriptif du dispositif

Rappel des enseignements de l'étude pré-opérationnelle

Le centre ancien se démarque de l'ensemble du secteur retenu au titre de l'Opération de Redynamisation Territoriale (ORT) : espace urbain très dense au milieu des espaces plus paysagers.

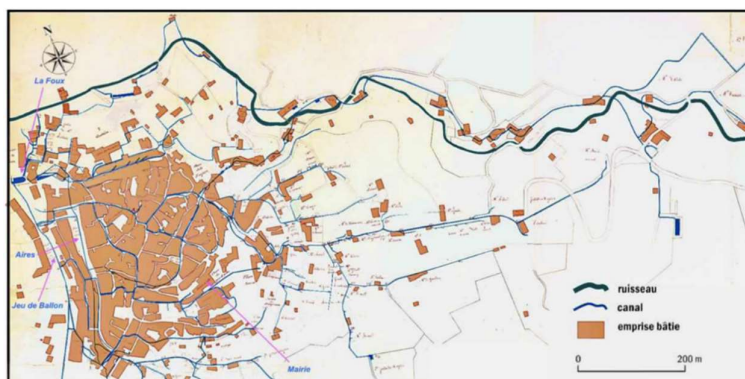
 secteur Centre Ancien
 secteur ORT



Volet urbain / de l'existant

«ÉLÉMENTS NATURELS» DANS ESPACE URBAIN DENSE
> PARCOURS DE L'EAU >> RÉSEAU DE L'ÉPOQUE?

Présence de l'eau dans l'espace urbain, comme élément patrimonial à considérer dans les projets.



L'éclairage, facteur
contraint de l'habitabilité :
« comment faire pour que les
habitants puissent profiter
davantage du ciel ? »

Etudier la possibilité de créer
des terrasses « à la
Grassoise » au sein des îlots
réhabilités.

L'OPAH-RU participe à l'enjeu
patrimonial. En effet, les réhabilitations
participeront à l'attractivité du territoire,
à l'amélioration de l'habitabilité des
logements, tout en veillant au respect
de la richesse du patrimoine bâti
ancien, le PSMV étant un garant du
cadre patrimonial du secteur
sauvegardé. Le PSMV est en cours de
révision : le bilan de mise en œuvre est
lancé afin d'envisager une procédure
ou de révision.

Les travaux, réalisés dans le cadre de
l'OPAH-RU et ceux préconisés pour
l'obtention du Permis de Louer, sont
soumis à l'avis de l'Architecte des
Bâtiments de France (ABF) :
l'opérateur devra informer les
propriétaires sur leurs obligations
(déclaration préalable de travaux,
permis de construire), et s'assurer du
respect des règles en centre ancien.

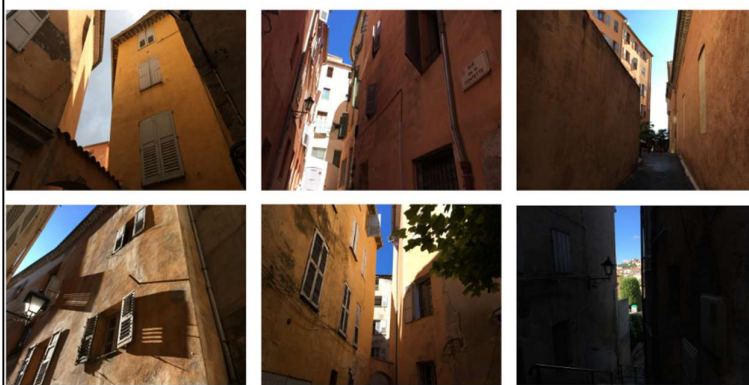
En outre, la Ville de Grasse préconise
et soutient financièrement le
ravalement d'immeubles prioritaires,
au titre de l'opération Façade. A ce
jour, elle a permis l'amélioration de
plus de 50 immeubles, et d'une dizaine
de devantures commerciales du centre
historique. Cette opération, nécessaire
à la visibilité du changement du cœur
historique de Grasse, sera poursuivie
durant l'OPAH-RU.

3.8.2. Objectifs

- 4 îlots feront l'objet d'études préalables et de faisabilité en vue d'opérations de recyclage ou de réhabilitation complexe.
- Dans le cadre de l'opération façades, les crédits complémentaires de l'Anah seront mobilisés, conformément à l'instruction y afférant – soit 5% du montant total des contributions prévisionnelles inscrites dans la présente convention.

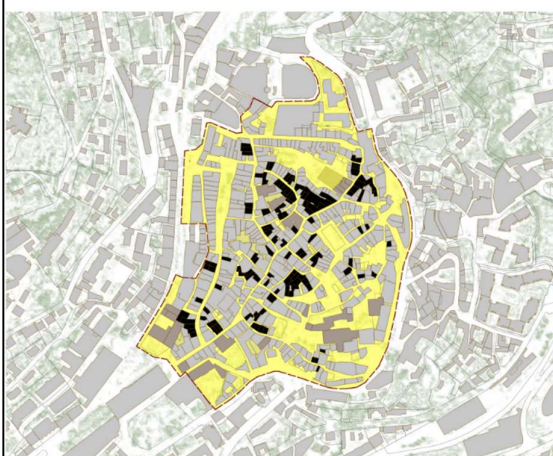
Volet urbain / de l'existant

«ÉLÉMENTS NATURELS» DANS ESPACE URBAIN DENSE
> LA PART DU CIEL



Volet urbain / de l'existant

UN ESPACE URBAIN DENSE
> DES RUES ÉTROITES >> ÉCLAIRAGE LIMITÉE



>> comment améliorer
l'habitabilité d'un tissu dense?

>> que faire
avec les parcelles
dont la configuration
ne permet pas d'avoir
un éclairage suffisant?

espaces ouverts
parcelles «déliées»

PAYS DE GRASSE / Dispositifs programmés d'amélioration du parc privé - évaluation et étude pré-opérationnelle / Volet urbain / FGN CONSEIL // TU-DU // DÉVELOP'TOIT/ APIC / 14 DEC 2020 / page 24

Volet urbain / de l'existant

«ÉLÉMENTS NATURELS» DANS ESPACE URBAIN DENSE
> LA PART DU CIEL >> LES TOITURES TERRASSES À L'ABRI DES REGARDS



>> est-ce que les «mini terrasses à l'abri des regards»
sont les plus adaptées pour la contrainte ?

PAYS DE GRASSE / Dispositifs programmés d'amélioration du parc privé - évaluation et étude pré-opérationnelle / Volet urbain / FGN CONSEIL // TU-DU // DÉVELOP'TOIT/ APIC / 14 DEC 2020 / page 17

Mission de l'opérateur via le/la chef.fe de projet OPAH-RU :

Confirmer le lien établi avec le SDAP et l'ABF

Assurer le lien entre l'OPAH-RU et la personne en charge de l'opération façade

Être référent et force de proposition auprès des services en charge de la procédure d'évolution du PSMV

Réalisation des études préalables

Suivi des études externalisées

Veille renforcée sur les îlots stratégiques

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique de la CAPG (secteur artisanal du bâtiment). Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales et des fédérations du bâtiment, le cas échéant, afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH-RU,
- Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (rédaction des devis et des factures, cas de non-valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie)
- Former les artisans aux bons gestes et les sensibiliser à l'utilisation des matériaux biosourcés,
- Remettre sur le marché des logements vacants confortables, aux charges diminuées, permettant l'accueil d'un profil diversifié de nouveaux habitants.

3.9.2. Objectifs

En lien avec l'OPAH CAPG, identifier :

- le nombre et la localisation des entreprises retenues pour les travaux,
- le montant des travaux générés pour les entreprises locales
- monter un référentiel prix pour harmoniser l'instruction

Mission de l'opérateur – en lien avec l' OPAH-CAPG :

Créer des partenariats avec les acteurs du développement économique (CAPG, CCI, CAPEB)

Accompagner les actions de sensibilisation, de mobilisation ou de formation vis-à-vis des artisans et entreprises (en lien avec le SARE)

3.10. Autres volets spécifiques

Sans objet

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU sont évalués à **377 logements minimum**, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire (dont 15 nouveaux accédants)
- 225 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (dont 10 primes PIL, 115 permis louer, 15 petits travaux)
- 90 logements inclus dans 15 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 12 logements inclus dans 2 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

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

Les objectifs globaux sont évalués à **232 logements minimum**, répartis comme suit :

- 35 logements occupés par leur propriétaire
- 95 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (dont 10 primes PIL)
- 90 logements inclus dans 15 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 12 logements inclus dans 2 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ces tableaux ne comportent pas de double compte, à l'exception des lignes grisées

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO	5	5	7	9	9	35
<i>Dont LHI et TD</i>	3	3	4	5	5	20
<i>Dont MaPrimeRénov' Sérénité</i>	1	1	2	3	3	10
<i>Dont autonomie</i>	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements PB (hors prime PIL)	13	13	17	21	21	85
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété	0	0	6	6	0	12
<i>Dont autres copropriétés</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Dont copropriétés fragiles</i>	0	0	6	6	0	12
Nombre de logements en copropriétés en difficulté	6	18	18	30	18	90
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés (inclus prime PIL)	15	15	19	23	23	95
<i>Dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	8	8	10	12	12	50
<i>Dont loyer conventionné social Loc'2</i>	7	7	9	11	11	45
<i>Dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	0	0	0	0	0	0
Total logements subventionnés par l'ANAH	26	38	50	68	50	232
Conventionnement avec petits travaux (PB)	3	3	3	3	3	15
Financement permis de louer	23	23	23	23	23	115
Prime accession	2	2	3	4	4	15
Total logements subventionnés Hors ANAH	28	28	29	30	30	145
TOTAL GLOBAL	54	66	79	98	80	377
Etudes préalables - Ilots dégradés (nb d'études/ilots)	1	1	1	1		4

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le détail des opérations par partenaire est présenté ci-après.

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 applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah à la date de dépôt du dossier, 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

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de :

- 2 132 625 € au titre de l'aide aux travaux,
- et de 452 850 € au titre de l'ingénierie.

Soit 2 585 475 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnelles	339 364 €	450 244 €	538 075 €	699 826 €	557 966 €	2 585 475 €
dont aides aux travaux PO	62 344 €	62 344 €	83 125 €	103 906 €	103 906 €	415 625 €
dont aides aux travaux PB	103 950 €	103 950 €	138 600 €	173 250 €	173 250 €	693 000 €
dont aides aux travaux syndicat	64 680 €	175 560 €	203 280 €	304 920 €	175 560 €	924 000 €
dont aides à la réhabilitation des façades	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
dont aides à l'ingénierie part fixe (1)	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	325 000 €
dont aides à l'ingénierie part variable (2)	10 890 €	10 890 €	15 570 €	20 250 €	20 250 €	77 850 €
dont ilots dégradés – Etudes de calibrage	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	0 €	50 000 €

(1) La mission de suivi-animation est estimée à 650 000 € HT pour les 5 années d'opération. L'Anah participe à hauteur de 50% d'un montant HT plafonné à 250 000 € par an, soit 65 000 € par an et un total de 325 000 €.

(2) À cette part fixe, s'ajoute une part variable basée sur les résultats de l'opération. En annexe 5 figure le tableau faisant apparaître le détail des parts variables estimées sur la base des objectifs de la présente convention et des montants de prime ingénierie en vigueur en 2021.

5.2. Financements de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Communauté d'Agglomération s'engage à subventionner les propriétaires pour leurs projets de travaux, en complément des aides de l'Anah et via des subventions spécifiques.

Les modalités de calcul et d'octroi des aides de la communauté d'agglomération seront détaillées par délibération du conseil de communauté. Les règles prévisionnelles figurent à l'annexe 6 de la présente convention.

Aides aux propriétaires éligibles Anah

La communauté d'agglomération s'engage à subventionner les propriétaires pour leurs projets de travaux éligibles aux aides de l'Anah ; la recevabilité des dossiers est ainsi alignée sur la réglementation Anah.

Les aides de la communauté d'agglomération prendront comme assiette le montant HT des travaux subventionnables par l'Anah. Ces aides seront en outre plafonnées.

Aides aux propriétaires bailleurs non éligibles Anah : le conventionnement avec "petits travaux"

La communauté d'agglomération aide, sur fonds propres, les propriétaires de logements locatifs peu dégradés non éligibles au dispositif d'aides de l'Anah pour la réalisation de petits travaux de mise aux normes de leur patrimoine.

Les travaux subventionnables dans ce cas d'espèce sont tous travaux destinés à l'amélioration de l'habitat répondant à la liste des travaux recevables par l'ANAH.

Ainsi, les conditions d'octroi de la subvention à la réalisation de travaux sur logement peu dégradé sont :

- ✓ L'engagement du propriétaire dans la réalisation de travaux d'amélioration et de mise aux normes sur logement peu dégradé, dont l'indice de dégradation sur grille Anah est inférieur à 0.35, le projet ne permettant pas par ailleurs l'obtention d'un gain énergétique significatif permettant l'éligibilité au dispositif Anah,
- ✓ L'engagement du propriétaire à conventionner son logement pour une durée minimum de 6 ans, en loyer conventionné intermédiaire, social ou très social, via la signature d'une convention sans travaux avec l'Anah.

La Communauté d'agglomération proposera, par ailleurs, une aide sous forme de prime au conventionnement "sans travaux", si le logement ne nécessite aucun des travaux d'amélioration mentionnés ci-avant.

CA PAYS DE GRASSE			
	Conditions	Montant et taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de l'aide
Conventionnement "petits travaux"	Loc 1, 2 ou 3	50%	2 500 €

Aides aux propriétaires bailleurs éligibles Anah

Les logements locatifs aidés devront répondre aux conditions fixées par l'Anah, et notamment ses conditions de décence et d'habitabilité, et de loyer conventionné le cas échéant (Loc 1, 2 ou 3).

Aides dans le cadre du volet « copropriétés » : copropriétés labellisées dégradées et copropriétés aidées dans le cadre du dispositif « MaPrimeRénov'Copro »

La communauté d'agglomération s'engage à verser une aide aux propriétaires de copropriétés labellisées « dégradées » et copropriétés aidées dans le cadre du dispositif « MaPrimeRénov'Copro » bénéficiant d'une subvention au syndicat.

Les aides de la communauté d'agglomération prendront comme assiette le montant HT des travaux subventionnables par l'Anah. Ces aides seront en outre plafonnées.

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des aides de la communauté d'agglomération, maître d'ouvrage de l'opération, sont de :

- 747 500 € au titre des aides aux travaux,
- et 172 150 € au titre de l'ingénierie,

⇒ soit un total de 919 650 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnelles	134 915 €	159 395 €	188 010 €	232 945 €	204 385 €	919 650 €
dont aides aux travaux PO	17 775 €	17 775 €	23 700 €	29 625 €	29 625 €	118 500 €
dont aides aux travaux PB	58 125 €	58 125 €	77 500 €	96 875 €	96 875 €	387 500 €
dont aides aux travaux syndicat	14 280 €	38 760 €	44 880 €	67 320 €	38 760 €	204 000 €
dont petits travaux	5 625 €	5 625 €	7 500 €	9 375 €	9 375 €	37 500 €
dont ingénierie (HT) <i>basé sur cout total prévisionnel de 650 000 € HT</i>	39 110 €	39 110 €	34 430 €	29 750 €	29 750 €	172 150 €

5.3. Financements de la Ville de Grasse

5.3.1. Règles d'application

Pour la durée de l'opération, la Ville de Grasse met en place des aides telles que décrites ci-après.

Les modalités de calcul et d'octroi des aides de la Ville seront précisées par délibération du Conseil Municipal. Les règles prévisionnelles figurent à l'annexe 8 de la présente convention.

Aide à l'accession à la propriété dans l'ancien avec travaux

La Ville de Grasse met en place une subvention de 15 % du montant des travaux HT, plafonnée à 5 000 € pour les ménages se portant acquéreur d'un logement avec travaux dans le centre historique, à fin de résidence principale.

- L'obligation d'occupation du logement au titre de résidence principale est de 6 ans, à compter de la signature de l'acte. En cas de revente ou de mise en location avant le terme de cet engagement, le remboursement de l'aide sera requis au prorata du temps restant à courir.
- Le dossier de demande de subvention, dont le contenu et les modalités seront détaillés par délibération du conseil municipal, doit être déposé avant l'acquisition du logement. La Ville se réserve le droit d'apprécier la solvabilité des ménages pour la réalisation du projet (conditions de taux d'effort notamment au regard des prêts demandés et des charges à venir du logement).

Objectifs : 25 ménages accédants à la propriété durant les 5 années de l'OPAH-RU soit une enveloppe financières prévisionnelle de 15 000 €/an et donc de 75 000 € sur la durée de l'opération.

Financement dans le cadre du permis de louer

Dans le cadre du développement du permis de louer, la Ville de Grasse a décidé de mettre en place des subventions afin d'accompagner financièrement les propriétaires bailleurs.

Ces subventions, mobilisables suite à un refus d'autorisation du permis de louer par le service hygiène de la Ville de Grasse, concernent trois types de travaux :

- Changements de fenêtres : subvention de 50 % du montant des travaux HT, plafonnée à 3 000 €
- Travaux d'isolation par l'intérieur : subvention de 50 % du montant des travaux HT, plafonnée à 5 000 €
- Travaux de réhabilitation électrique : subvention de 50 % du montant des travaux HT, plafonnée à 2 500 € et avec un minimum de travaux de 1 000 €

Les objectifs sont de 23 dossiers de demandes de subventions par an :

- Changements de fenêtres : 15 dossiers
- Travaux d'isolation par l'intérieur : 3 dossiers
- Travaux de réhabilitation électrique : 5 dossiers

soit une enveloppe financières prévisionnelle de 72 500 €/an et donc de 362 500 € sur la durée de l'opération.

Aides à la rénovation des façades

La Ville de Grasse prévoit une subvention à la rénovation des façades à hauteur de 40 % du montant HT des travaux plafonné :

- selon l'état de dégradation de la façade à 135 €/m² pour un badigeon simple, 204 €/m² pour un décroûtage partiel et 265 €/m² pour un décroûtage total ;
- à la surface maximale de 120 m².

Une mission de maîtrise d'œuvre est requise, également subventionnée à hauteur de 40% plafonnée à 9% du montant HT des travaux.

L'enveloppe annuelle prévisionnelle de la Ville est estimée à 400 000 €.

Etudes de calibrage pour la réhabilitation ou le recyclage d'îlots dégradés

La Ville de Grasse prévoit une enveloppe financière destinée au financement des études de calibrage pour le montage des opérations complexes de réhabilitation ou de recyclage de 4 îlots dégradés à enjeux qui, sans reconfiguration accompagnée par la puissance publique, pourraient continuer à se prêter structurellement à de l'habitat indigne et à la paupérisation.

Ces études seront lancées au cours des 5 années de l'OPAH-RU ; le coût total est estimé à 100 000 € HT, soit environ 25 000 € HT par îlot, avec un cofinancement de l'Anah à hauteur de 50 %, selon ses règles d'aides à l'ingénierie.

5.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des aides de la Ville de Grasse pour la durée de l'opération sont de :

- 2 437 500 € au titre des aides aux travaux,
- et 50 000 € au titre de l'ingénierie (études de calibrage),

⇒ **soit un total de 2 487 500 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnelles	478 125 €	478 125 €	500 000 €	521 875 €	509 375 €	2 487 500 €
Aide à l'accession	11 250 €	11 250 €	15 000 €	18 750 €	18 750 €	75 000 €
Aides du permis de louer	54 375 €	54 375 €	72 500 €	90 625 €	90 625 €	362 500 €
Aides de l'opération façades	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	2 000 000 €
Etudes calibrage îlots stratégiques	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	0 €	50 000 €

5. 4. Financements du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

5.4.1 Règles d'application

La Région Provence Alpes Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan climat régional adopté par délibération n°17-1107 du 15 décembre 2017.

En matière d'habitat, la Région Provence- Alpes- Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des Contrats régionaux d'équilibre territorial (CRET) pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan Climat régional « Gardons une Cop d'avance ».

Le CRET du territoire du Pays de Grasse, adopté par délibération n°20-184 en date du 10 avril 2020 du Conseil régional, comporte un volet habitat. Son objectif est d'accompagner la réhabilitation énergétique du parc privé et de produire une offre de logement conventionné en complément de l'intervention de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse.

Les critères d'intervention de la Région sont ceux énoncés dans le cadre d'intervention relatif à « la mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat dans le cadre des contrats régionaux d'équilibre territorial et des programmes de rénovation urbaine » adopté par délibération le 16 octobre 2021, à savoir :

L'aide régionale s'élève à 50 % de la part de la collectivité « maître d'ouvrage » du dispositif en fonction des critères ci-dessous.

Sont éligibles aux aides régionales :

Les propriétaires occupants très modestes :

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

- une prime « facteur 2 » si l'économie d'énergie est supérieure ou égale à 50 % : 10 % du montant 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 seule prime est mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais peut se cumuler pour les très modestes (20 %).

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10 % du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

Les primo accédants :

L'aide régionale s'adresse aux primo accédants éligibles au prêt à taux zéro accession et s'élève à 50 % de la part de la collectivité. Elle est conditionnée à la signature du prêt et à l'engagement de réaliser les travaux obligatoires prescrits par l'équipe de suivi animation. La visite du bien par l'équipe de suivi animation qui accompagne le dispositif avant la signature est requise. Le service d'ingénierie financière d'Action Logement sera mobilisé afin d'accompagner le bénéficiaire dans ses démarches et le sécuriser dans son projet.

Les propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux :

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

- une prime « production de logements » 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.

Les syndicats de copropriétaires :

- Pour des travaux lourds en copropriété de centre-ancien, l'aide conditionnée à un gain énergétique global de 38 % peut être attribuée au syndicat de copropriétaires si le syndic est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais reste proportionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes.
- En centre ancien, pour les copropriétés identifiées comme fragiles ou dégradées par la collectivité maître d'ouvrage dans le cadre d'un DMC, l'aide régionale s'élève à 50 % de la part de la collectivité. Elle est conditionnée à la réalisation de travaux pérennes permettant un gain énergétique global de 35 %.

Pour tous les dossiers, 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 des gains minimum (38 % pour les propriétaires occupants ou 50 % pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée est réalisée par l'équipe de suivi animation afin de justifier la non- atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur sollicite la collectivité « maître d'ouvrage » pour faire l'avance de ses aides auprès des propriétaires selon les conditions définies ci-après.

5.4.2. Montants prévisionnels du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur pour la durée de l'opération est de **209 500 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnelles	27 425 €	33 425 €	42 900 €	56 375 €	49 375 €	209 500 €
dont aides aux travaux PO	11 550 €	11 550 €	15 400 €	19 250 €	19 250 €	77 000 €
dont aides aux travaux PB	12 375 €	12 375 €	16 500 €	20 625 €	20 625 €	82 500 €
dont aides aux travaux syndicat	3 500 €	9 500 €	11 000 €	16 500 €	9 500 €	50 000 €

5.5. Financements des autres partenaires

5.5.1. Montants prévisionnels de la Banque des Territoires

En raison de l'impact majeur de l'amélioration de l'offre de logements et d'habitat au sein du périmètre de projet d'Action Cœur de Ville, et sous réserve de l'accord du comité compétent, la Banque des Territoires participe en **co-financement du coût du suivi-animation de l'OPAH-RU**, à hauteur de **15 000€ HT par an**, et dans la limite de 25% du montant HT, sur 5 ans à compter de la première année de l'opération.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Aide à l'ingénierie	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €

La banque des territoire propose également le « **prêt copropriétés dégradées** » dont voici les principales caractéristiques :

- **Un préfinancement allant jusqu'à 8 ans**, adapté aux opérations de portage lourd où l'acquisition des lots peut être ralentie par des procédures d'expropriation,
- **Un différé d'amortissement allant jusqu'à 14 ans**, à moduler en fonction de la durée des travaux, adaptable aux spécificités d'une opération de recyclage ou de redressement,
- **Le financement de la totalité du besoin d'emprunt** qui évite la recherche d'un cofinancement (y compris en cas de PPP-DSP-concession),
- **Une durée d'amortissement de 5 à 35 ans**, permettant de tenir compte de la durée plus ou moins longue des opérations de réhabilitation (acquisition échelonnée, bail longue durée si OFS...),
- **Un taux attractif adossé au taux du livret A : TLA + 0,60 %** si, dans l'opération financée, le nombre de lots destinés à du logement social est sup. ou égal à 25 % (TLA + 0,80 % si ce nombre est nul ou inf. à 25%),
- **Exonération des indemnités de remboursement anticipé en cas de revente des lots** (« RAO revente ») afin de valoriser la remise sur le marché de logements décents et répondant aux normes d'habitabilité.

5.5.2. Aides complémentaires potentiellement mobilisables par Action Logement

Différents prêts peuvent être accordés par Action Logement aux salariés d'entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus : financement des travaux d'amélioration, d'agrandissement, de la performance énergétique, d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, etc..

- **Prêt Accession** (dont PSLA et Bail Réel Solidaire)
 - Montant maximum : 40 000 euros
 - Prêt à taux fixe de 0,5 % hors assurance
 - Prêt ne pouvant pas dépasser 40 % du coût total de l'opération (assurances et frais de notaire inclus)
 - Cette quotité de 40 % ne s'applique pas sur les ventes HLM, PSLA.
 - Durée : libre dans la limite de 25 ans, sans différé.
- **Prime Accession**
 - 10 000 € de prime pour financer l'achat de la résidence principale
 - Pour la construction ou l'acquisition dans le neuf, y compris l'accession sociale à la propriété (dont PSLA et Bail Réel Solidaire)
- **Prêt Travaux**
 - Montant du prêt : 10 000 € maximum
 - Prêt au taux de 1 % hors assurance
 - Assurance conseillée mais non obligatoire
 - Prêt pouvant réaliser 100 % du coût total du projet. L'achat des matériaux peut être pris en charge à 100% si la pose est effectuée par un professionnel.
 - Durée : libre dans la limite de 10 ans

- Aides en faveur des copropriétés dégradées
 - Copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH
 - Montant : 10 000 €
 - Prêt au taux de 1 % hors assurances
 - Assurances conseillées mais non obligatoires
 - Montant : 100 % du coût total de l'opération dans la limite de 10 000 euros
 - Durée : libre dans la limite de 10 ans
 - Sans frais de dossier ni garantie hypothécaire
- Prêt Agrandissement
 - Prêt au taux de 0,5 % hors assurance
 - Assurance : conseillée mais non obligatoire
 - Montant : de 20 000 euros maximum
 - Durée : 25 ans maximum (préconisée 15 ans)
- Prêt travaux adaptation du logement des personnes handicapées
 - 10 000 € pouvant représenter 100 % du coût total de l'opération
 - Prêt au taux de 1 % hors assurances
 - Assurance conseillée mais non obligatoire
 - Durée : libre dans la limite de 10 ans

5.5.3 Les autres aides

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

- Les aides du **Conseil Départemental des Alpes-Maritimes** engagées via la mise en œuvre par convention EPCI-Département 06 du Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE) et au travers du Fonds social à la maîtrise d'énergie (FSME) des Alpes-Maritimes
- Les aides de droit commun de la **Maison Départementale des Personnes Handicapées des Alpes-Maritimes** (MDPH), de la **Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes** (CAF), de la **Mutualité Sociale Agricole** (MSA), des caisses de retraites, etc.
- Les aides des **Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêts Collectif pour l'Accession 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.

Article 6 – Engagements complémentaires

Sans objet

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention du dispositif et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution de la mission de suivi-animation.

Un partenariat étroit sera établi avec la Ville de Grasse.

En outre, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse réalisera :

- la stratégie opérationnelle de communication, et veillera à sa bonne mise en œuvre ;
- les bilans annuels, avec l'appui de l'opérateur, et aura en charge l'évaluation de l'OPAH-RU ainsi que ses ajustements (objectifs, stratégie opérationnelle) si nécessaire ;
- et organisera et animera les réunions des instances de pilotage.

7.1.2 Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions et points d'étape seront organisés en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération. A cet effet, il sera mis en place deux instances de pilotage et de suivi, qui seront articulées avec celles d'Action Cœur de Ville, du NPNRU et du Permis de Louer:

Le comité de pilotage :

Le comité de pilotage sera coprésidé par le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, ou son représentant, et le Maire de Grasse, ou son représentant. Il se réunira a minima une fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération.

À caractère stratégique, le comité de pilotage sera chargé, au regard des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'assurer le suivi de l'opération et d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Le comité de pilotage est chargé :

- D'apprécier et de contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires,
- D'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires.

Outre le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, le comité de pilotage est composé d'un représentant de chacun des signataires de la convention d'OPAH et sera étendu à tous les partenaires susceptibles d'aider à la mise en œuvre de l'opération (institutionnels, financiers et techniques).

Le comité technique :

En charge de la conduite opérationnelle, et éventuellement de thématiques spécifiques, le comité technique sera animé par la Direction Habitat & Logement de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, et constitué de référents / responsables de services de l'EPCI et de la Ville de Grasse, des représentants des partenaires financiers et stratégiques de l'opération, des intervenants sociaux du territoire, et des organismes et personnes intéressées par tout ou partie des actions de l'opération.

Il sera chargé :

- D'évaluer le déroulement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et de proposer, le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel,
- De présenter les dossiers complexes, notamment sur la thématique de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées,
- De traiter et de résoudre les points de blocage,
- D'examiner les résultats présentés par l'opérateur,
- D'examiner les actions complémentaires de l'OPAH-RU ;
- Préparer, le cas échéant, les dossiers à présenter en CLAH.

Le comité technique se réunira a minima 2 fois par an, et selon le nombre de situations à examiner.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Équipe de suivi-animation

L'opération, pilotée par le maître d'ouvrage, confiera par convention la mission de suivi-animation à la SPL Pays de Grasse Développement. Pour la réussite de la présente OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation devra intégrer les compétences nécessaires à l'animation de l'opération et au montage des dossiers spécifiquement sur les volets copropriétés et LHI/mise en sécurité, en complément des thématiques Energie, Autonomie, conventionnement, et notamment :

- Animation de projets complexes en centre ancien,
- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU ;
- Connaissance du fonctionnement des copropriétés et des dispositifs opérationnels axés sur leur réhabilitation et leur redressement tant en incitatif qu'en coercitif ;
- Coordination et gestion de projet, connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme/du patrimoine ;
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain adaptée aux populations concernées et aux investisseurs potentiels, et en lien étroit avec l'implication des collectivités locales à cette démarche ;
- Compétence en architecture et réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité) ;
- Développement durable et performance énergétique, capacité à réaliser des évaluations énergétiques, conformément aux méthodes d'évaluations approuvées par l'ANAH ;
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement) ;
- Connaissance en fiscalité immobilière
- Assistance des collectivités, CAPG et Ville de Grasse, dans la mise en place et la définition de l'ensemble des circuits et règlements d'interventions.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

COMMUNICATION

L'opérateur sera chargé de la mise en œuvre des actions d'information et de communication décidées avec la CAPG, pendant la durée de l'OPAH-RU. Cela inclut :

- La mise en œuvre du plan d'information et de communication auprès des habitants, des propriétaires, des syndicats de copropriétés, des syndicats de copropriétaires, des associations de quartiers, des notaires, des agents immobiliers, des artisans, des banques, des partenaires et travailleurs sociaux...
- La réalisation et la diffusion des documents de sensibilisation de type plaquettes, brochures, affiches, communiqués de presse, supports en vue de réunions publiques, supports adaptés en vue de rencontres professionnelles, vidéos, panneaux sur site, etc.

L'information, l'accueil du public et la promotion de l'opération est organisée à travers une présence sur le secteur au sein d'un bureau dédié à l'accueil du public.

MISSIONS DE REPERAGE, ET DE RELAIS AUPRES DES PARTENAIRES

En lien avec les partenaires, le prestataire en charge du suivi-animation assurera, dans le cadre des différents volets de l'OPAH-RU (incitatif, études préalables aux ORI et RHI, habitat indigne) les missions de repérage pour les situations suivantes :

- Logements indignes ;
- Immeubles stratégiques et copropriétés à enjeux (dégradées) ;
- Ménages en difficulté.

L'opérateur assure, en lien avec le maître d'ouvrage :

- La capitalisation et la remontée des informations auprès des partenaires ;
- L'organisation et la formalisation du travail de repérage en mobilisant les acteurs concernés ;
- Les comptes-rendus des rencontres et relevés de décisions et leur diffusion aux partenaires concernés ;
- La relance au cas par cas des partenaires si nécessaire.

ASSISTANCE FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET TECHNIQUE AUPRES DES PROPRIETAIRES ET AIDE A LA DECISION

Information, sensibilisation et aide à la décision pour les propriétaires :

- Conseil aux particuliers sur la marche à suivre et les différentes formalités à accomplir ;
- Incitation systématique à l'amélioration de l'habitat et à la restauration du patrimoine bâti :
 - o Encourager les propriétaires et notamment les bailleurs à réhabiliter leur patrimoine, en les incitant à mener une véritable politique patrimoniale, notamment par le biais de contacts directs, permanences sur le terrain et par la mise en place d'un plan de communication ;
 - o Inciter les propriétaires à prendre en compte la question de la performance énergétique par l'approche globale « loyer + charges ».
- Information sur les financements – mobiliser l'ensemble des leviers financiers, y compris émanant des financeurs non signataires de la présente convention ;
- Réalisation des diagnostics sociaux et financiers, en particulier pour les propriétaires occupants ;
- Apport de conseils technique, thermique, architectural, et intégrant les prescriptions du secteur sauvegardé ;
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant notamment :
 - o Evaluation du coût des travaux en fonction des scénarios ;
 - o Calcul des loyers conventionnés pour les propriétaires bailleurs ;
 - o Evaluation des diverses aides financières en fonction des caractéristiques de l'immeuble et du type de conventionnement ;
 - o Réalisation de plan de financement de l'opération en intégrant notamment les autres subventions et différentes incitations fiscales ;
 - o Conseil pour la présentation du projet et des devis.

Assistance :

- Assistance pour le montage des dossiers administratifs auprès des différents financeurs. Dans le cas d'une mise à disposition du public d'un service en ligne de demandes d'aides, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans toutes ses démarches en lignes ;
- Dépôt des dossiers OPAH auprès des financeurs : dans le cas de dossiers complexes, organisation éventuelle d'une intervention de l'opérateur auprès des financeurs,
- Prise en compte des situations difficiles : relogements, problèmes sociaux, problèmes avec les entreprises ;
- Suivi et visites de conformité après réalisation des travaux ;
- Préparation du conventionnement locatif ;
- Appui à la réception des travaux et au versement des subventions y compris après la fin de l'OPAH.

ACCOMPAGNEMENT SANITAIRE ET SOCIAL DES MENAGES

Le traitement social est un élément transversal de l'opération. Il accompagne le traitement technique et juridique des situations et est effectué en étroite collaboration avec les travailleurs et les services sociaux de la Ville, de la Communauté d'agglomération et du monde associatif.

Au regard de la fragilité et de la précarité de certaines populations concernées, la prise en compte du volet social est essentielle à la réussite des opérations notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Les modalités d'accompagnement sont adaptées au degré de fragilité et à l'ampleur des besoins des ménages (notamment accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité).

En matière d'hébergement et relogement, ce volet comprend la recherche collective de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif, l'aide juridique à destination des occupants visant à la connaissance de leurs droits ainsi que l'accompagnement social des ménages tel qu'il apparait nécessaire à l'issue du diagnostic.

En vertu de l'alinéa III de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, qui précise que « lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants ».

En cas de défection du propriétaire ou de l'exploitant, avec l'aide de l'équipe de suivi-animation, le binôme ville de Grasse / CA Pays de Grasse trouvera des solutions d'hébergement ou de relogement nécessaires, en collaboration avec ses partenaires tels que les bailleurs sociaux publics présents sur le territoire.

VOLET « PROSPECTIVE FONCIERE »

Dans ce domaine, l'équipe de suivi-animation assurera notamment le repérage et un conseil sur les immeubles stratégiques (faisabilité, DPU, négociations...). Elle s'appuiera notamment sur une veille des DIA.

MISE EN ŒUVRE DES ETUDES PREALABLES AUX OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) OU DE RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE (RHI)

a) AMO « Ciblage des adresses en ORI », identification des immeubles en recyclage (RHI notamment)

Sur la base du travail réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, l'opérateur de suivi-animation mènera dès le démarrage de sa mission un ensemble d'actions permettant d'asseoir la faisabilité ultérieure des opérations de renouvellement urbain.

Il s'agira donc :

- De valider avec la CAPG et la Ville de Grasse, les îlots concernés, l'ambition et la temporalité prévisionnelles des interventions,
- De vérifier les potentialités de mobilisation de la police de l'habitat en matière de sécurité et de salubrité sur l'ensemble des immeubles composant les îlots prioritaires ;
- De déterminer si des mesures d'interdiction définitive à l'habitation peuvent être engagées au regard des problématiques de sécurité et de salubrité en veillant à vérifier si le coût de la réhabilitation est supérieur au coût de la construction neuve + démolition.
- Pour les immeubles ne relevant pas de mesure de police, déterminer la possibilité et la pertinence de mettre en place une opération de restauration immobilière (ORI) en tenant compte du contexte technique, juridique, et de gestion des ensembles immobiliers, et dans une plus large mesure de la dureté foncière.

Cette phase d'une durée de 9 mois doit permettre de stabiliser le canevas opérationnel sur les îlots prioritaires et de déterminer les orientations opérationnelles :

- poursuite de mesures y compris foncières s'appuyant sur la police de l'habitat (expropriation Vivien notamment) ;
- inscription dans une logique d'ORI ;
- immeubles ciblés en réhabilitation privée.

b) Mise en œuvre et animation des Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

L'amélioration de la connaissance des immeubles stratégiques permettra d'identifier les immeubles susceptibles de faire l'objet d'ORI, sur la base de critères techniques, d'analyse de la gestion, du fonctionnement et de l'occupation sociale.

Une opération de restauration immobilière sera mise en œuvre dès lors que les actions incitatives de l'OPAH-RU resteront sans effet et que la cellule de veille foncière aura apporté l'argumentaire technique nécessaire, ou encore que les immeubles ciblés répondent à un enjeu stratégique en termes de traitement d'îlot. L'opérateur participera à la cellule de veille foncière de l'OPAH-RU.

Les objectifs et contenu des missions dans le cadre des ORI pourront concerner jusqu' à 4 îlots, et seront précisés dans la convention encadrant la mission de l'opérateur.

Celui-ci devra mobiliser les propriétaires par des actions d'information, de concertation, et par un accompagnement de la maîtrise d'ouvrage (CAPG ou Ville) aux prises de décisions, notamment :

- l'élaboration du dossier préalable à la / aux DUP (déclarations d'utilité publique) : notice explicative, plan de situation, plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages, appréciation sommaire des dépenses, etc. et tout autre élément nécessaire à la constitution du dossier,
- la rédaction des délibérations à prendre au fil de l'avancement des procédures,
- la rédaction des courriers officiels envoyés aux propriétaires concernés.

Le dossier de DUP devra être constitué dans un délai de trois mois après décision de la collectivité. L'opérateur assistera la collectivité dans les relations avec les services de l'Etat (réunions avec la Préfecture, services des domaines, assistance pour les réponses à produire aux demandes de l'Etat, etc.) ainsi que dans la mise en œuvre de l'enquête publique (réponses au commissaire enquêteur, à la population, etc.).

En cas d'enquête parcellaire et expropriation : si la stratégie définie conduit certains immeubles sous « DUP travaux » à faire l'objet d'une enquête parcellaire, suivie d'une procédure d'expropriation, il sera demandé à l'opérateur d'élaborer le dossier d'enquête parcellaire, selon la même vigilance juridique que celle requise pour l'élaboration du dossier préalable à la DUP. Il sera également demandé à l'opérateur dans ce cadre d'intervenir sur les missions suivantes, en assistance à la collectivité dans les éventuelles procédures d'expropriation : rédaction des notifications individuelles de l'ordonnance d'expropriation à chaque propriétaire, assistance à la publication de l'ordonnance d'expropriation aux hypothèques, conseil dans la relation avec les ayants-droits dont les droits sont tombés lors de la signature de l'ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités, etc..

c) Étude d'éligibilité RHI THIRORI

La conduite d'opérations ambitieuses en matière de renouvellement urbain reposera sur une conjonction de financements entre ville et EPCI d'une part, et d'un concours au titre des actions de renouvellement urbain financés par l'Anah au titre des dispositifs RHI/THIRORI.

Dans le cadre du suivi-animation, l'opérateur s'assurera, une fois la consolidation stratégique assurée (cibles, vérifications des procédures notamment), de l'éligibilité des demandes au regard de l'instruction Anah, et constituera le dossier d'éligibilité à destination de la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI).

Cette mission inclut :

- Les études complémentaires (notamment techniques et sociales) nécessaires au dossier de demande d'éligibilité de l'Anah (Cf. animation préalable) ;
- L'appui à la rédaction des délibérations de portée générale présentant le projet et l'engagement d'une réflexion coercitive portant sur l'adresse précitée (ou les adresses) ;
- L'appui sur la question de la compétence du demandeur (CAPG / Ville) ;
- La mise en forme de la demande d'éligibilité sous le format utilisé par l'Anah notamment via le fichier Excel normalisé à cet effet. Cela inclut notamment :
 - o Le recueil des pièces et historique administratif sur les immeubles,
 - o La réalisation des plans de situation demandée,
 - o La réalisation des planches photographiques
 - o La reprise et les compléments des éléments financiers réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
 - o Un point global sur les procédures en cours, accompagné d'une attestation signée de l'autorité compétente sur les procédures coercitives que la collectivité souhaite mener pour chacun des immeubles ;
 - o Point global sur les produits et orientations de sorties au regard des objectifs de mixité sociale avec argumentaire s'appuyant sur les documents de cadrage (PLH, SCoT, etc.)
- L'animation des réunions nécessaires avec les partenaires potentiels du projet ;
- La rédaction de l'argumentaire éventuel portant sur la dérogation à l'obligation d'occupation significative des logements conformément aux instructions Anah en vigueur en matière de RHI THIRORI ou analyses globales des conditions d'occupation ;
- Dans le cas où la conservation des immeubles est envisagée, tous documents justifiant ce choix ;
- Un appui sur les procédures administratives à prendre dans la limite d'une expertise opérationnelle et non juridique ;
- La prise en compte des travaux d'urgence (démolitions ou confortement complémentaires) dans les bilans ;
- La réalisation d'un calendrier d'opération.
-

Les études de calibrage permettant d'affiner les questions sociales, techniques, juridiques et financières relèveront de missions ad hoc confiées à un prestataire opérateur de recyclage ; elles ne sont donc pas incluses dans le cadre des actions de suivi animation.

d) Animation des immeubles en ORI

Pour les immeubles sélectionnés en ORI, l'opérateur conduira l'animation opérationnelle de ces immeubles :

- mobilisation des propriétaires ou copropriétaires par des actions d'information, concertation, accompagnement aux prises de décisions ;
- assistance administrative, technique des propriétaires ou copropriétaires dans la réalisation des travaux prescrits ;
- montage des dossiers de financement ;
- accompagnement social par des actions de médiation propriétaire-locataire, relogement, suivi des ménages ;
- suivi des immeubles et assistance au maître d'ouvrage pour le choix des procédures en cas d'échec amiable au stade de la DUP travaux.

MISSION DE GESTION DES AIDES DE LA CAPG, DE LA VILLE ET DES PARTENAIRES ET ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIFS EXISTANTS

L'équipe de suivi-animation assure l'information sur l'ensemble des aides complémentaires mises en place par les partenaires – signataires de la convention ou non. Elle constitue les dossiers administratifs pour l'engagement de ces aides, et les dossiers de demande de paiement. Elle assure le lien administratif avec les dispositifs d'aides existants afin de constituer des dossiers complets à transmettre pour engagement.

SUIVI ET EVALUATION EN CONTINU

- Préparation des supports des comités de pilotage et des comités techniques, incluant des indicateurs de suivi et d'évaluation de l'opération ;
- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU ;
- Production des comptes-rendus et bilans d'avancement annuels ainsi que du rapport final de l'opération.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur désignera un interlocuteur privilégié, chef.fe de projet, qui aura en charge l'animation et la coordination de l'OPAH-RU et des actions partenariales suivantes :

Sous le pilotage de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, l'équipe de suivi-animation devra articuler ses tâches avec l'ensemble des partenaires concernés par les actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU. Les partenaires seront identifiés en fonction de la pertinence de leur collaboration à l'une des missions et/ou thématiques prioritaires, notamment dans le cadre du repérage des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique et de l'accompagnement social.

Les acteurs avec lesquels l'équipe devra articuler son travail sont, outre l'Anah, la CAPG et la Ville, notamment :

- Le Conseil Départemental, le Conseil Régional, Action Logement,
- Le PDLHI et les services communaux concernant les procédures coercitives menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- La CAF 06 ;
- Les acteurs du secteur social (CCAS, MDS, etc.) ;
- Tout autre acteur qui aura été identifié pour concourir au repérage de situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique .

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 sont suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet, et notamment (liste non exhaustive) :

- **Un bilan qualitatif faisant notamment état de l'évaluation :**
 - des mesures d'information, des outils de prospection et de repérage;
 - de la mobilisation des partenaires;
 - des visites, du suivi et contrôle des travaux réalisés;
 - de l'assistance aux propriétaires (aspects techniques et administratifs);

- des difficultés rencontrées dans le déroulement de sa mission (information, repérage, diagnostic, assistance, montage, suivi et contrôle des travaux) et des outils mis en place pour y remédier (partenariat, outils de gestion ...).

▪ **Un bilan quantitatif**

- Nombre de contacts par fréquence, statut et avancement des dossiers
- Nombre de dossiers non aboutis et motifs.
- Nombre de logements subventionnés et améliorés
- Localisation des opérations
- Typologie des dossiers déposés (habitat indigne, précarité énergétique, autonomie de la personne...)
- Volume et répartition des financements utilisés ; montant des subventions accordées par l'Anah, l'État, le Conseil Régional, le Conseil Départemental et la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, voire d'autres partenaires (caisses de retraites, etc.)
- Nombre de logements visités, de diagnostics techniques et énergétiques, suivis ou non de travaux
- Nature et coûts de travaux générés, coût et reste à charge moyen
- Nombre de signalements (arrêtés de périls et d'insalubrité, infraction au RSD, précarité énergétique) en cours d'instruction, en attente de paiement ou liquidés; selon le statut du propriétaire
- Typologie du propriétaire bénéficiaire, plafond de revenus, composition des ménages...
- Typologie des logements réhabilités
- Nombre de logements vacants remis sur le marché, nombre de conventionnements à loyers maîtrisés, montant des loyers avant et après travaux
- Nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social
- Nombre de ménages relogés provisoirement ou définitivement

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.

Le **bilan annuel** 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 objectifs, état d'avancement du dossier, plan de financement prévisionnel, points de blocages ;
- En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le **bilan final** sera établi sous forme de rapport, et sera présenté au comité de pilotage en fin d'opération.

Ce rapport :

- Rappellera les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposera les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présentera les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analysera 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, freins et blocages techniques, déroulement des chantiers, relation entre les maîtres d'ouvrages, les maîtres-d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recensera les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permettra, fournira 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 ;
- Synthétisera l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

CHAPITRE VI – COMMUNICATION.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat 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.

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets, à compter du jour de sa notification.

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.

Les modifications des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention feront l'objet d'un avenant.

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 5 exemplaires à Grasse, le

Pour la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
PAYS DE GRASSE**,
le maître d'ouvrage

**Le Président de la CAPG,
Jérôme VIAUD**

Pour l'**ETAT**,
Pour l'**ANAH**,

*Au titre de la convention de délégation des aides à la
pierre*

**Le Président de la CAPG,
Jérôme VIAUD**

Pour la **VILLE DE GRASSE**,

**Le Maire de Grasse
Jérôme VIAUD**

Pour le **CONSEIL REGIONAL PROVENCE ALPES-
COTE D'AZUR**,

**Le Président
Renaud MUSELIER**

Pour **ACTION LOGEMENT**,

**Philippe HONORE,
Président du Comité Régional
Action Logement PACA-Corse**

**Martine CORSO,
Vice-Présidente du Comité
Régional Action Logement
PACA-Corse**

**Philippe SAGNES,
Directeur Régional Action Logement
PACA-Corse**

ANNEXES

- ANNEXE 1. PERIMETRE OPERATIONNEL DE L'OPAH RU « Cœur Historique » 2022-2027
- ANNEXE 2. TABLEAU PREVISIONNEL DES OBJECTIFS QUANTITATIFS
- ANNEXE 3. TABLEAU PREVISIONNEL DE REALISATION DES LOGEMENTS PROPRIETAIRES OCCUPANTS ET PROPRIETAIRES BAILLEURS – DISPOSITIF FINANCIER PAR NATURE DE TRAVAUX REALISES
- ANNEXE 4. TABLEAU PREVISIONNEL DES ENVELOPPES BUDGETAIRES ANAH/ETAT/CAPG/REGION
- ANNEXE 5. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ENVELOPPES BUDGETAIRES PART VARIABLE INGENIERIE
- ANNEXE 6. REGLES PREVISIONNELLES DE CALCUL DES AIDES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE
- ANNEXE 7. MODALITES D'APPLICATION DES AIDES REGIONALES
- ANNEXE 8. MODALITES D'APPLICATION DES AIDES DE LA VILLE DE GRASSE
- ANNEXE 9. LISTE OUVERTE DE COPROPRIETES PRIORITAIRES POTENTIELLEMENT DEGRADEES
- ANNEXE 10. TABLEAUX DE SYNTHESE DES FINANCEMENTS

ANNEXE 1. PERIMETRE OPERATIONNEL DE L'OPAH-RU

Le périmètre opérationnel de l'OPAH-RU inclus les voies publiques listées ci-dessous (et s'applique de chaque côté des voies).

TYPE DE VOIES	NOM DES VOIES
AVENUE	MAXIMIN ISNARD
BOULEVARD	DU JEU DE BALLON
BOULEVARD	FRAGONARD
BOULEVARD	GAMBETTA
COURS	HONORE CRESP
ESCALIER	DU BARRI
ESCALIER	ST MARTIN
ESCALIER	DES HUGUENOTS
ESCALIER	DE L'HOTEL DE VILLE
ESCALIER	DU THOURON
IMPASSE	DES LIEVRES
IMPASSE	DU FOUR DE L'ORATOIRE
IMPASSE	DU FOUR
IMPASSE	DE LA FONTETTE
IMPASSE	DE LA POISSONNERIE
IMPASSE	VIEILLE
MONTEE	TRACASTEL
MONTEE	DU BARRI
PASSAGE	VAUBAN
PASSAGE	MASEL
PASSAGE	DES REMPARTS
PASSAGE	DES TANNEURS
PLACE	AUX AIRES
PLACE	AUX HERBES
PLACE	CESAR OSSOLA
PLACE	ANTOINE GODEAU
PLACE	DE LA PLACETTE
PLACE	DE LA POISSONNERIE
PLACE	DES HUGUENOTS
PLACE	DES SOEURS
PLACE	DU 24 AOUT
PLACE	DU BARRI
PLACE	DU DOCTEUR COLOMBAN
PLACE	DU PATTI
PLACE	DU PETIT PUY
PLACE	DU GRAND PUY
PLACE	DU PONTET
PLACE	ETIENNE ROUSTAN
PLACE	CAPORAL JEAN VERCUEIL
PLACE	DU ROUACHIER
PLACE	DU LIEUTENANT GEORGES MOREL
PLACE	SAINT-MARTIN
PLACE	DE LA ROQUE
PLACE	DE L'EVECHE
PLACE	VIEILLE BOUCHERIE
RUE	FONT-NEUVE
RUE	AMIRAL DE GRASSE
RUE	CHARITE VIEILLE

RUE	CHARLES NEGRE
RUE	COURTE
RUE	DE LA DELIVRANCE
RUE	DE L'EVECHE
RUE	DE L'ORATOIRE
RUE	DE LA FONTETTE
RUE	DE LA LAUVE
RUE	DU FOUR NEUF
RUE	DE LA POISSONNERIE
RUE	DE LA PORTE NEUVE
RUE	DE LA POUOST
RUE	DES 4 COINS
RUE	DES AUGUSTINS
RUE	DES FABRERIES
RUE	DES MOULINETS
RUE	DES SOEURS
RUE	DOMINIQUE CONTE
RUE	DROITE
RUE	DU BARRI
RUE	DU FOUR DE L'ORATOIRE
RUE	DU MIEL
RUE	DU PEYREGUIS
RUE	DU ROUACHIER
RUE	DU THOURON
RUE	GAZAN
RUE	JEAN OSSOLA
RUE	MIRABEAU
RUE	MOUGINS-ROQUEFORT
RUE	PAUL GOBY
RUE	REPITREL
RUE	REVE VIEILLE
RUE	SANS PEUR
RUE	TRACASTEL
RUE	VIEILLE
RUE	VIEILLE BOUCHERIE
RUE	MARCEL JOURNET
SQUARE	DES CLAVECINS
TRAVERSE	DES CORDELIERS
TRAVERSE	DE LA PLACETTE
TRAVERSE	RIOU BLANQUET
TRAVERSE	GAMBETTA
TRAVERSE	DU MARCHE
TRAVERSE	MURAOUR
TRAVERSE	DU BARRI
TRAVERSE	DU DOCTEUR COLOMBAN
TRAVERSE	ETIENNE ROUSTAN
TRAVERSE	DU JEU DE BALLON
TRAVERSE	DU THOURON
TRAVERSE	DES TOUTS PETITS
TRAVERSE	DU THEATRE
TRAVERSE	NEGRE
TRAVERSE	SAINTE-MARTHE
TRAVERSE	SAINT-MARTIN
TRAVERSE	DES SOEURS
TRAVERSE	VAUBAN

ANNEXE 2. TABLEAU PREVISIONNEL DES OBJECTIFS QUANTITATIFS

OBJECTIFS QUANTITATIFS POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ET LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	TOTAL
OBJECTIFS PO	5	5	7	9	9	35
OBJECTIFS PB	15	15	19	23	23	95
TOTAL	20	20	26	32	32	130

OBJECTIFS QUANTITATIFS POUR LES COPROPRIETES

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	TOTAL
Sécurisation des parties communes	6	6	12	18	6	48
Projet global	0	12	6	6	6	30
Parties communes très dégradées	0	0	0	6	6	12
Copropriété fragile MPR Copro	0	0	6	6	0	12
TOTAL	6	18	24	36	18	102

Copropriété désorganisée - aide à la gestion	12	12	12	12	12	60
--	----	----	----	----	----	----

HORS FINANCEMENT ANAH

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	TOTAL
Prime Accession PO	2	2	3	4	4	15
PB : conventionnement petits travaux	1	1	1	1	1	5
PB : aides du permis de louer	23	23	23	23	23	115
TOTAL	26	26	27	28	28	135

ANNEXE 3. TABLEAU PREVISIONNEL DE REALISATION DES OBJECTIFS – DISPOSITIF FINANCIER PAR NATURE DE TRAVAUX REALISES

[illegible]

ANNEXE 4. TABLEAU PREVISIONNEL DES ENVELOPPES BUDGETAIRES DE L'ANAH, DE LA VILLE DE GRASSE, DE LA CA DU PAYS DE GRASSE, DE LA REGION ET DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

HORS INGENIERIE	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
ANAH	250 974 €	361 854 €	445 005 €	602 076 €	472 716 €	2 132 625 €
CA PAYS DE GRASSE	95 805 €	120 285 €	153 580 €	203 195 €	174 635 €	747 500 €
Ville de Grasse	465 625 €	465 625 €	487 500 €	509 375 €	509 375 €	2 437 500 €
Région Provence-Alpes Côte d'Azur	27 425 €	33 425 €	42 900 €	56 375 €	49 375 €	209 500 €
Banque des Territoires	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	839 829 €	981 189 €	1 128 985 €	1 371 021 €	1 206 101 €	5 527 125 €

INGENIERIE	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
ANAH	88 390 €	88 390 €	93 070 €	97 750 €	85 250 €	452 850 €
CA PAYS DE GRASSE	39 110 €	39 110 €	34 430 €	29 750 €	29 750 €	172 150 €
Ville de Grasse	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	0 €	50 000 €
Région Provence-Alpes Côte d'Azur	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Banque des Territoires	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €
TOTAL	155 000 €	155 000 €	155 000 €	155 000 €	130 000 €	750 000 €

AVEC INGENIERIE	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
ANAH	339 364 €	450 244 €	538 075 €	699 826 €	557 966 €	2 585 475 €
CA PAYS DE GRASSE	134 915 €	159 395 €	188 010 €	232 945 €	204 385 €	919 650 €
Ville de Grasse	478 125 €	478 125 €	500 000 €	521 875 €	509 375 €	2 487 500 €
Région Provence-Alpes Côte d'Azur	27 425 €	33 425 €	42 900 €	56 375 €	49 375 €	209 500 €
Banque des Territoires	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €
TOTAL	994 829 €	1 136 189 €	1 283 985 €	1 526 021 €	1 336 101 €	6 277 125 €

ANNEXE 5. TABLEAU RECAPITULATIF DES ENVELOPPES BUDGETAIRES PART VARIABLE INGENIERIE

OPAH RU 2022-2027 - Primes Anah à l'ingénierie – Part variable suivi-animation								
	Objectifs	montant prime	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
PRIME INGENIERIE PO								
Prime à l'accompagnement Travaux Lourds	20	840 €	3 dossiers : 2 520 €	3 dossiers : 2 520 €	4 dossiers : 3 360 €	5 dossiers : 4 200 €	5 dossiers : 4 200 €	16 800 €
Prime à l'accompagnement Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement avec octroi d'une Prime MaPrimeRénov Sérénité	10	600 €	1 dossier : 600 €	1 dossier : 600 €	2 dossiers : 1 200 €	3 dossiers : 1 800 €	3 dossiers : 1 800 €	6 000 €
Prime à l'accompagnement Travaux d'autonomie	5	300 €	1 dossier : 300 €	1 dossier : 300 €	1 dossier : 300 €	1 dossier : 300 €	1 dossier : 300 €	1 500 €
Prime "MOUS" à l'accompagnement sanitaire et social renforcé	0	1 450 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total PO	35		3 420 €	3 420 €	4 860 €	6 300 €	6 300 €	24 300 €
PRIME INGENIERIE PB								
Prime à l'accompagnement Travaux Lourds	25	840 €	3 dossiers : 2 520 €	3 dossiers : 2 520 €	5 dossiers : 4 200 €	7 dossiers : 5 880 €	7 dossiers : 5 880 €	21 000 €
Prime à l'accompagnement Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement avec octroi d'une Prime MaPrimeRénov Sérénité	10	600 €	1 dossier : 600 €	1 dossier : 600 €	2 dossiers : 1 200 €	3 dossiers : 1 800 €	3 dossiers : 1 800 €	6 000 €
Prime à l'accompagnement Travaux d'autonomie	0	300 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prime à l'accompagnement Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	50	300 €	9 dossiers : 2 700 €	9 dossiers : 2 700 €	10 dossiers : 3 000 €	11 dossiers : 3 300 €	11 dossiers : 3 300 €	15 000 €
Prime complémentaire au développement du logement social dans le parc privé	35	330 €	5 dossiers : 1 650 €	5 dossiers : 1 650 €	7 dossiers : 2 310 €	9 dossiers : 2 970 €	9 dossiers : 2 970 €	11 550 €
Prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative	0	660 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prime "MOUS" à l'accompagnement sanitaire et social renforcé	0	1 450 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total PB	85 (+35 en doublons)		7 470 €	7 470 €	10 710 €	13 950 €	13 950 €	53 550 €
TOTAL			10 890 €	10 890 €	15 570 €	20 250 €	20 250 €	77 850 €

ANNEXE 6. REGLES PREVISIONNELLES DE CALCUL DES AIDES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de l'aide
Travaux lourds : Habitat Indigne-Très Dégradé	PO très modestes	15%	7 000 €
	PO modestes	15%	7 000 €
Sécurité et salubrité	PO très modestes	15%	3 000 €
	PO modestes	15%	3 000 €
Travaux autonomie avec justificatif	PO très modestes	30%	2 000 €
	PO modestes	30%	2 000 €
Travaux "économie d'énergie" et autres travaux d'amélioration	PO très modestes	10%	2 500 €
	PO modestes	10%	2 500 €

PRORIETAIRES BAILLEURS (PB)			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de l'aide
Travaux lourds - Habitat indigne/Très dégradé ID > 0,55	Loc 3	25%	8 000 €
	Loc 2	25%	8 000 €
	Loc 1	25%	8 000 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Loc 3	20%	5 000 €
	Loc 2	20%	5 000 €
	Loc 1	20%	5 000 €
Travaux logt dégradé 0,35 <ID<0,55	Loc 3	20%	5 000 €
	Loc 2	20%	5 000 €
	Loc 1	20%	5 000 €
Energie	Loc 3	20%	5 000 €
	Loc 2	20%	5 000 €
	Loc 1	20%	5 000 €
RSD / Décence	Loc 3	10%	1 000 €
	Loc 2	10%	1 000 €
	Loc 1	10%	1 000 €

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB) - CONVENTIONNEMENT			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de l'aide
Conventionnement "petits travaux"	Loc 1 / Loc 2 / Loc 3	50%	2 500 €

COPROPRIETES			
	Conditions	Taux de subvention sur montant travaux éligibles HT	Plafond de l'aide
Copropriété dégradé	1 - Sécurisation des parties communes	10%	7 000 €
	2 - Projet global	10%	16 000 €
	3 - Parties communes très dégradées	10%	24 000 €
Copropriété fragile MPR copro	15000 €/ logement	10%	10 000 €

ANNEXE 7. MODALITES D'APPLICATION DES AIDES REGIONALES

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO) si gain énergétique >38%			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de l'aide
Travaux lourds : Habitat Indigne-Très Dégradé	PO très modestes	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 3 500,00 €
	PO modestes	inéligible	
Sécurité et salubrité	PO très modestes	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 1 500,00 €
	PO modestes	inéligible	
Travaux autonomie avec justificatif	PO très modestes	10% du montant HT des travaux éligibles mini 8000 €	50% CAPG soit 1 250,00 €
	PO modestes	inéligible	
Travaux "économie d'énergie" et autres travaux d'amélioration (gain >35%)	PO très modestes	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 1 250,00 €
	PO modestes	inéligible	
Prime facteur 2 (gain > 50%)	PO très modestes	+ 10% des travaux compris entre 20 K€ et 40 K€ HT	
Prime trans. énergétique BBC rénovation	PO modestes et très modestes	+ 10% des travaux compris entre 20 K€ et 40 K€ HT	

PRORIETAIRES BAILLEURS (PB) si gain énergétique >50%			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de l'aide
Travaux lourds - Habitat indigne/Très dégradé ID > 0,55	Loc 3	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 4 000,00 €
	Loc 2	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 4 000,00 €
	Loc 1	inéligible	
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Loc 3	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 2 500,00 €
	Loc 2	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 2 500,00 €
	Loc 1	inéligible	
Travaux logt dégradé 0,35 <ID<0,55	Loc 3	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 2 500,00 €
	Loc 2	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 2 500,00 €
	Loc 1	inéligible	
Energie	Loc 3	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 2 500,00 €
	Loc 2	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 2 500,00 €
	Loc 1	inéligible	
RSD / Décence	Loc 3	inéligible	
	Loc 2	inéligible	
	Loc 1	inéligible	
Prime sortie vacance et indigne/TD	Loc 2 / Loc 3	+ 5 % du montant des travaux HT	
Prime trans. énergétique BBC rénovation	Loc 2 / Loc 3	+ 10% des travaux HT compris entre 20 K€ et 40 K€	

COPROPRIETES si gain énergétique >38%			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT moyen de travaux par logement	Plafond de l'aide
Copropriété dégradé	1 - Sécurisation des parties communes	inéligible	
	2 - Projet global	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 8 000 €
	3 - Parties communes TD	inéligible	
Copropriété fragile MPR copro		50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 4 000 €

ANNEXE 8 . MODALITES D'APPLICATION DES AIDES DE LA VILLE DE GRASSE

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de l'aide
Prime Accession	Occupation : résidence principale pendant 6 ans	15%	5 000 €
		15%	5 000 €

PRORIETAIRES BAILLEURS (PB)			
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT des travaux	Plafond de l'aide
Subventions Permis de Louer Fenêtres		50%	3 000 €
Subventions Permis de Louer Isolation par l'intérieur		50%	5 000 €
Subventions Permis de Louer Remise aux normes électrique	Au minimum 1 000 € de travaux	50%	2 500 €

ANNEXE 9. LISTE OUVERTE DE COPROPRIETES PRIORITAIRES POTENTIELLEMENT DEGRADEES

Liste des immeubles pouvant faire l'objet d'un DMC de façon prioritaire dans le périmètre de l'OPAH-RU.

- 1 rue Gazan
- 30 place aux Aires
- 7-9 place des Sœurs
- 9 rue de la Pouost
- 18 rue Marcel Journet
- 6 rue Marcel Journet
- 27 rue Marcel Journet
- 10-12 rue Charles Nègre
- 4-6 rue de la Vieille Boucherie
- 5, 3 et 3 bis rue de la Pouost
- 7 rue des Moulinets
- 29 rue Amiral de Grasse
- 1 rue Charité Vieille
- 3 rue Charité Vieille
- 26 rue Paul Goby
- 28 rue Paul Goby

Cette liste doit être considérée comme une liste ouverte et laisse la possibilité aux instances de pilotage de cette future OPAH RU d'inscrire de nouvelles situations à diagnostiquer qui émergeraient en cours d'opération.

ANNEXE 10. TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES FINANCEMENTS

L'enveloppe globale est calculée à partir de montants moyens de subvention, sur un principe de fongibilité.

	ANAH	CA Pays de Grasse	Région Provence Alpes Côte d'Azur	Ville de Grasse	Banque des Territoires
PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)					
Travaux lourds : Habitat Indigne-Très Dégradé	215 000 €	60 000 €	15 000 €	0 €	0 €
Sécurité et salubrité	90 000 €	27 000 €	0 €	0 €	0 €
Travaux Autonomie avec justificatif	19 125 €	13 500 €	2 500 €	0 €	0 €
Travaux "économie d'énergie"	91 500 €	18 000 €	4 500 €	0 €	0 €
Prime Accession	0 €	0 €	25 000 €	75 000 €	0 €
Prime Région	0 €	0 €	30 000 €	0 €	0 €
Sous total PO	415 625 €	118 500 €	77 000 €	75 000 €	0 €
PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)					
Travaux lourds - Habitat indigne/Très dégradé ID > 0,55	406 250 €	200 000 €	40 000 €	0 €	0 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	115 500 €	75 000 €	0 €	0 €	0 €
Travaux autonomie	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Travaux logt dégradé (0,35 < ID < 0,55)	62 500 €	50 000 €	0 €	0 €	0 €
Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires	67 500 €	50 000 €	12 500 €	0 €	0 €
RSD / Décence	31 250 €	12 500 €	0 €	0 €	0 €
Prime région	0,00 €	0,00 €	30 000 €	0 €	0 €
Conventionnement "petits travaux"	0 €	37 500 €	0 €	0 €	0 €
Prime intermédiation locative	10 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Permis de Louer Fenêtres	0 €	0 €	0 €	225 000 €	0 €
Permis de Louer Isolation	0 €	0 €	0 €	75 000 €	0 €
Permis de Louer Electricité	0 €	0 €	0 €	62 500 €	0 €
Sous total PB	693 000 €	425 000 €	82 500 €	362 500 €	0 €
COPROPRIETES					
Copropriété dégradé	828 000 €	184 000 €	40 000 €	0 €	0 €
MPR copro	46 000 €	20 000 €	10 000 €	0 €	0 €
Copropriété désorganisée	50 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sous total Copropriété	924 000 €	204 000 €	50 000 €	0 €	0 €
Plan façade	100 000 €	0 €	0 €	2 000 000 €	0 €
TOTAL TRAVAUX	2 132 625 €	747 500 €	209 500 €	2 437 500 €	0 €
INGENIERIE					
Part Fixe	325 000 €	172 150 €	0 €	0 €	75 000 €
Part variable	77 850 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ilots RHI-THIRORI	50 000 €	0 €	0 €	50 000 €	0 €
TOTAL INGENIERIE	452 850 €	172 150 €	0 €	50 000 €	75 000 €
TOTAL	2 585 475 €	919 650 €	209 500 €	2 487 500 €	75 000 €