



Annexe à la délibération n° 2022-21 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, FIG



### CONVENTION D'OPAH MULTISITES

OPAH

Nom de l'opération  
**OPERATION PROGRAMMEE POUR L'AMELIORATION DE  
L'HABITAT  
DES COMMUNES DU BEAUSSET ET DU CASTELLET**

Période et n° de l'opération  
**2024-2026**

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

*Hors délégation de compétences*

Entre la **Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume (CASSB)**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par sa Présidente, Madame Blandine MONIER ;

La **commune du Beausset**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Maire, M. Edouard FRIEDLER ;

La **commune du Castellet**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Maire, M. René Castell;

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

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / 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), adopté par le conseil départemental le 26 octobre 2016, et signé par le conseil départemental du Var et l'État le 17 novembre 2016,

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

Vu le Plan climat « Provence-Alpes-Côte d'Azur : Une COP d'avance » qui fixe pour la première fois à l'échelle d'une région, l'objectif d'une neutralité carbone à l'horizon 2050, pris par délibération n°17-1107 du 15 décembre 2017 ;

Vu le Contrat régional d'équilibre territorial (CRET) définie dans le Plan climat suite à la délibération n°18-35 du 16 mars 2018,

Vu le Plan climat II « Gardons une COP d'avance », adopté par délibération le 23 avril 2021, qui conforte les objectifs en matière de bâtiment et d'aménagement durable,

Vu la délibération de l'Agglomération Sud Sainte Baume, **en date du ... , autorisant la signature de la présente convention,**

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, **en date du ...** autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Var, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, **en date du 14 novembre 2023.**

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites du XXX au XXX au Beausset en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisites du XXX au XXX au Castellet en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

## Table des matières

Préambule.....	7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	14
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	14
1.1. Dénomination de l'opération .....	14
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	14
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	15
Article 2 – Enjeux .....	15
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	17
Article 3 – Volets d'action .....	17
3.1. Volet urbain.....	17
3.2. Volet foncier.....	18
3.3. Volet immobilier .....	19
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	23
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	25
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	27
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	29
3.8 Volet social .....	30
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	31
3.10. Volet économique et développement territorial.....	32
3.11. Autres volets spécifiques.....	32
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	33
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	34
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	34
5.1 Financements de l'Anah.....	34
5.2 Financements de la collectivité du Beausset.....	34
5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume (CASSB).....	35
5.4. Financements des autres partenaires hors convention d'OPAH .....	35
5.4.1. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur .....	35
5.4.2. Financements du Conseil Départemental du Var .....	35
5.4.2.1. Règles d'application .....	36
5.4.2.2. Montants prévisionnels du Conseil Départemental du Var.....	37
5.5. Récapitulatif des financements mobilisés dans le cadre de l'OPAH.....	38
Article 6 – Engagements complémentaires .....	39
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application – Le Castellet .....	44
Article 1- Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	44
1.1. Dénomination de l'opération .....	44
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	44
Chapitre II - Enjeux de l'opération.....	45

Article 2 - Enjeux.....	45
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	46
Article 3 – Volets d’action.....	46
3.1. Volet urbain .....	46
3.1.1. Descriptif du dispositif .....	46
3.1.2. Objectifs.....	47
3.2. Volet foncier .....	47
3.2.1. Descriptif du dispositif .....	47
3.2.2. Objectifs.....	48
3.3. Volet immobilier .....	48
3.3.1. Descriptif du dispositif .....	48
3.3.2. Objectifs.....	48
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	49
3.4.1. Descriptif du dispositif .....	49
3.4.2. Objectifs.....	49
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	50
3.5.1. Descriptif du dispositif .....	50
3.5.2. Objectifs.....	50
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	50
3.6.1. Descriptif du dispositif .....	50
3.6.2. Objectifs.....	51
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	51
3.7.1. Descriptif du dispositif .....	51
3.7.2. Objectifs.....	52
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	52
3.8.1. Descriptif du dispositif .....	52
3.8.2. Objectifs.....	53
Chapitre IV - Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	53
Chapitre V - Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	55
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération.....	55
5.1. Financements de l'Anah du Var .....	55
5.1.1. Règles d'application .....	55
5.1.2. Montants prévisionnels .....	55
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	55
5.2.1. Règles d'application .....	55
5.2.2. Montants prévisionnels .....	56
5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération Sud sainte Baume.....	57
5.4. Financements du département du Var.....	57
5.4.1. Règles d'application.....	57

5.4.2. Montants prévisionnels .....	57
5.5. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur .....	58
5.5.1. Règles d'application .....	58
5.5.2. Montants prévisionnels de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur .....	59
Engagements complémentaires.....	59
Chapitre VII – Pilotage, animation et évaluation.....	63
Article 7 – Conduite de l'opération.....	63
7.2. Pilotage de l'opération.....	63
7.2.1. Mission du maître d'ouvrage.....	63
7.2.2. Instances de pilotage.....	63
7.3. Suivi-animation de l'opération .....	65
7.3.1. Équipe de suivi-animation.....	65
7.3.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	66
7.3.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	70
7.4. Évaluation et suivi des actions engagées.....	70
7.4.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	70
7.4.2. Bilans et évaluation finale .....	71
Chapitre VIII – Communication.....	73
Article 8 - Communication .....	73
Chapitre IX – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	74
Article 9 - Durée de la convention.....	74
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	74
Article 11 – Transmission de la convention.....	74
ANNEXES LE BEAUSSET .....	76
Annexe 1. Périmètre de l'opération sur Le Beausset.....	77
Annexe 2. Détail du projet de territoire du Beausset dans le cadre du PVD .....	78
Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées.....	86
(à titre indicatif et sous réserve de la signature de conventions et de validation des financements par les partenaires).....	86
Annexe 5. Liste des rues .....	87
Annexe 6. Contrat de mixité sociale.....	89
Annexe 7 Liste des actions menées par la ville contribuant à la redynamisation du centre-ville .....	92
ANNEXES LE CASTELLET .....	95

## **Préambule**

Afin de répondre aux enjeux liés au logement et à l'habitat, les villes du Beausset et du Castellet ont successivement fait réaliser des études pré-opérationnelles sur leur territoire respectif. Ces études avaient pour objectifs d'identifier les enjeux et les problématiques liés à ces thématiques, de constituer un socle de connaissances, et d'identifier les stratégies d'intervention en matière d'habitat afin de déployer un cadre d'action pour y répondre.

La ville du Castellet a lancé son étude au mois de novembre 2021, afin de comprendre les difficultés rencontrées par ses habitants vis-à-vis du logement et de l'habitat.

La ville du Beausset, titulaire du programme « Petites Villes de Demain » a lancé, quant à elle, son étude au mois de janvier 2023.

Ces études pré-opérationnelles ont permis d'identifier plusieurs problématiques (besoin en matière de rénovation énergétique, accompagnement et veille auprès des copropriétés, nécessité de maintien à domicile des personnes âgées, lutte contre la vacance) pour lesquelles un dispositif d'amélioration de l'habitat peut être déployé.

Par leur proximité géographique, la nécessité d'une intervention et leurs objectifs poursuivis, un dispositif commun a été envisagé, sous la forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Multi site. Cette opération doit permettre la mise en commun des ressources humaines, financières et techniques. L'OPAH multisites sera pilotée par la Communauté d'Agglomération Sud Saint Baume.

PROJET



## SOUS PARTIE LE BEAUSSET

PROJET



Le Beausset est idéalement situé sur l'axe Marseille-Toulon, c'est une commune attractive de par son positionnement géographique et son cadre de vie de grande qualité. La ville permet de profiter à la fois du haut pays varois et des activités du littoral. Ancien chef-lieu de canton, la commune a connu une croissance de population soutenue depuis 2013. Elle dénombre 9 964 habitants en 2018 (source Insee au 01/01/2021). En 40 ans, le village du Beausset est devenu une petite ville tout en conservant une forte identité villageoise (noyau villageois ancien, placettes, patrimoine...)

La Commune souhaite poursuivre une croissance démographique maîtrisée mais néanmoins soutenue au regard des objectifs de rattrapage en matière de parc locatif social (de l'ordre de 1.8 % maxi par an) afin de maintenir et renforcer ses équilibres humains et urbains.

Au cours des dernières années, des efforts ont été concentrés sur le renouvellement urbain du centre village, qu'il s'agit dans les années qui viennent, de poursuivre. A savoir :

- Utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes pour maîtriser le développement du centre urbain ;
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières du centre village ;
- Poursuivre le rattrapage de l'offre en logements locatifs intermédiaires et sociaux ;
- Promouvoir les opérations de logements permettant la mixité sociale, répondant aux objectifs de la loi SRU ;
- Créer une offre en logements adaptée aux jeunes actifs et aux personnes âgées ;
- Réhabiliter des logements du centre ancien afin de permettre une remise sur le marché du locatif social, après inventaire des logements vacants et étude pré-opérationnelle.

Ce projet s'inscrit dans une démarche globale de redynamisation et revalorisation du centre-ville et de son bourg.

A ce titre, la Commune s'est engagée dans le dispositif national « Petites Villes de Demain » (PVD) afin de répondre aux enjeux d'amélioration de l'habitat, du cadre de vie, de développement des services et des activités et de valorisation du patrimoine bâti et paysager.

La convention d'adhésion au dispositif a été signée le 5 juillet 2021. Elle ouvre une période de 18 mois d'ingénierie à l'issue de laquelle sera signée la convention-cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

A noter, le PLU de la commune a été révisé le 07 septembre 2023. Ce nouveau PLU a pour ambition :

- de protéger et inscrire l'environnement naturel, agricole et patrimonial au cœur du projet de territoire,
- de conforter Le Beausset autour de son centre-village provençal,
- de maintenir l'économie et l'emploi locaux.

En matière d'intervention sur l'habitat privé, une étude pré opérationnelle a été menée, comme indiqué ci-dessus, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage commandée suite à un appel d'offre par la Ville du Beausset à un groupement dont le mandataire est la SAGEM entre janvier 2023 et septembre 2023. Elle s'est accompagnée de l'expertise des bureaux d'études Adéquation et SOLIHA.

Cette étude avait pour but d'accompagner la commune dans la conception et la réalisation d'une stratégie pré-opérationnelle en matière d'amélioration de l'habitat.

L'étude devait permettre :

- l'identification du parc privé mobilisable au titre du quota des logements sociaux (art. 55 loi SRU),
- le développement d'une offre de logements locatifs à loyers et charges maîtrisés,
- la détection et le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique par une approche globale des travaux de réhabilitation :

- économie d'énergie, d'eau, isolation thermique et acoustique, ventilation, qualité visuelle, etc.,
- l'accompagnement à l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite,
- l'identification des copropriétés fragiles et/ou dégradées,
- la mise en valeur du cœur de ville et des éléments d'architecture traditionnelle.

Par ailleurs, la collectivité souhaite que les conditions de mise en œuvre du dispositif permettent :

- d'assurer une cohérence d'interventions entre les différents partenaires (y compris financière),
- de respecter les guides méthodologiques-ingénierie de l'ANAH « Maîtrise de l'énergie et précarité énergétique en opérations programmées » et « Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées ».

Cette étude a ainsi permis de dresser une analyse du territoire, d'en repérer les besoins et les opportunités et de définir un programme d'actions adapté en matière d'aides aux propriétaires d'habitat privé mais aussi de recenser les dispositifs d'aides mobilisables par chacun des partenaires institutionnels.

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

Un environnement urbain particulièrement agréable : village provençal à taille humaine, doté de tous les équipements indispensables (médiathèques, équipements sportifs, collège, ...)

Au sein d'un environnement naturel remarquable : calme, nature préservée, paysages magnifiques

Une ambiance sereine mais qui se dégrade :

- Des enfants qui peuvent jouer sur la place du village
- Un marché hebdomadaire qui draine beaucoup de monde dans une ambiance conviviale
- Mais des situations d'insécurité signalées et avérés
- Un sentiment d'insécurité qui augmente
- Des stationnements gratuits présents et fonctionnels mais insuffisants.
- De nombreux garages privatifs en pied d'immeubles.

Les revenus par habitants augmentent (14 à 18 K€ donc au-dessus de la moyenne)

## ADEQUATION

### 1. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

## Le centre-ville du Beausset (au sens de l'INSEE) compte près de 3.100 habitants et près de 1.500 ménages

#### Périmètre INSEE IRIS « Centre-ville » - Le Beausset



#### Rappel du périmètre d'étude



Toutes les analyses socio-démographiques qui suivent ont été réalisées à partir de données INSEE portant sur le périmètre de l'IRIS « Centre-ville » ci-contre.

Source : Fond Google Earth, traitement ADEQUATION

© ADEQUATION Etude Pré-Opérationnelle d'OPAH / PIC - Le Beausset (83) - VILLE DU BEAUSSET - Mars 2023

9

	Le Beausset	Iris centre-ville	Iris Le Rouve Gailleux	Iris Les Quatre Frères
	9 845 habitants + 0,94% par an	3 095 habitants	3 182 habitants	3 606 habitants
	3 139 €/mois	-	-	-
	10% taux chômage	<b>13% taux chômage</b>	9% taux chômage	9% taux chômage
	45% ouvriers/employés	<b>55% ouvriers/employés</b>	44% ouvriers/employés	38% ouvriers/employés
	28% cadres/prof.sup./ commerçant/ chef d'entreprise	<b>16% cadres/prof.sup./ commerçant/ chef d'entreprise</b>	31% cadres/prof.sup./ commerçant/ chef d'entreprise	35% cadres/prof.sup./ commerçant/ chef d'entreprise
	65% propriétaires	<b>40% propriétaires</b>	73% propriétaires	85% propriétaires
	3,4% logts vacants	<b>6,3 % logts vacants</b>	2,6 % logts vacants	1,1 % logts vacants

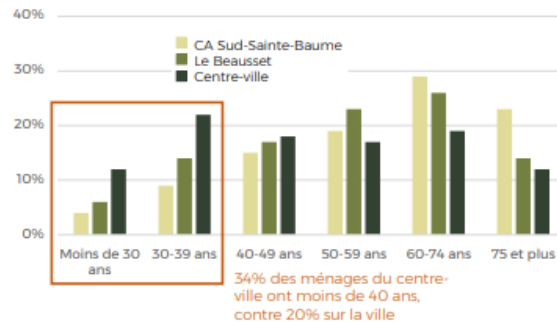
Source : INSEE 2019  
Revenus échelle IRIS : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés.  
© ADEQUATION Etude Pré-Opérationnelle d'OPAH / PIC - Le Beausset (83) - VILLE DU BEAUSSET - Mars 2023

## ADEQUATION

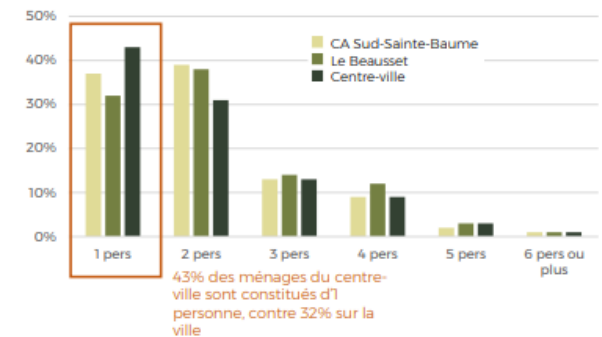
### 1. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

## Au sein du centre-ville, une surreprésentation des CSP modestes et intermédiaires ainsi que des jeunes et familles monoparentales

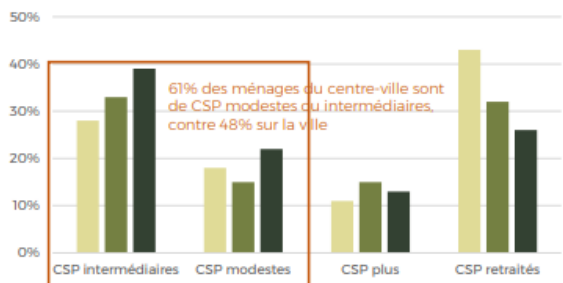
#### Age des ménages



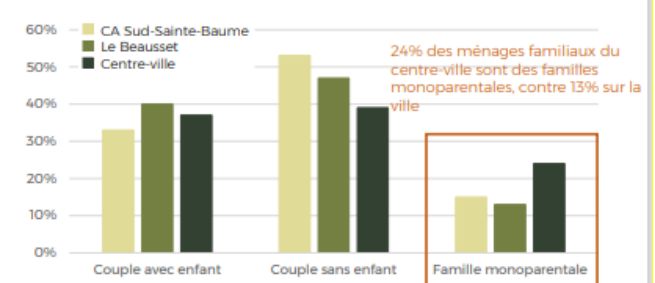
#### Taille des ménages



#### Catégories socio-professionnelles



#### Ménages familiaux



© ADEQUATION Etude Pré-Opérationnelle d'OPAH / PIG - Le Beausset (83) - Mars 2023

11

En matière immobilière, il est important de préciser que Le Beausset est situé en Zone A, ce qui signifie que le logement y est cher à l'acquisition et à l'achat. Il s'agit d'une ville carencée (taux 100%). Le besoin en logement locatif social y est avéré (7 demandes / 1 attributions).

Une ville au sein de laquelle ont été repérés des besoins en logements pour seniors et jeunes actifs.

Le cœur de ville par rapport au reste de la commune :

- Présente un taux de jeunes et de familles monoparentales plus important
- Une vacance plus importante
- Difficultés sociales plus importantes
- Une vie urbaine plus dynamique
- Une forte majorité de petits logements
- Une dégradation du bâti plus importante

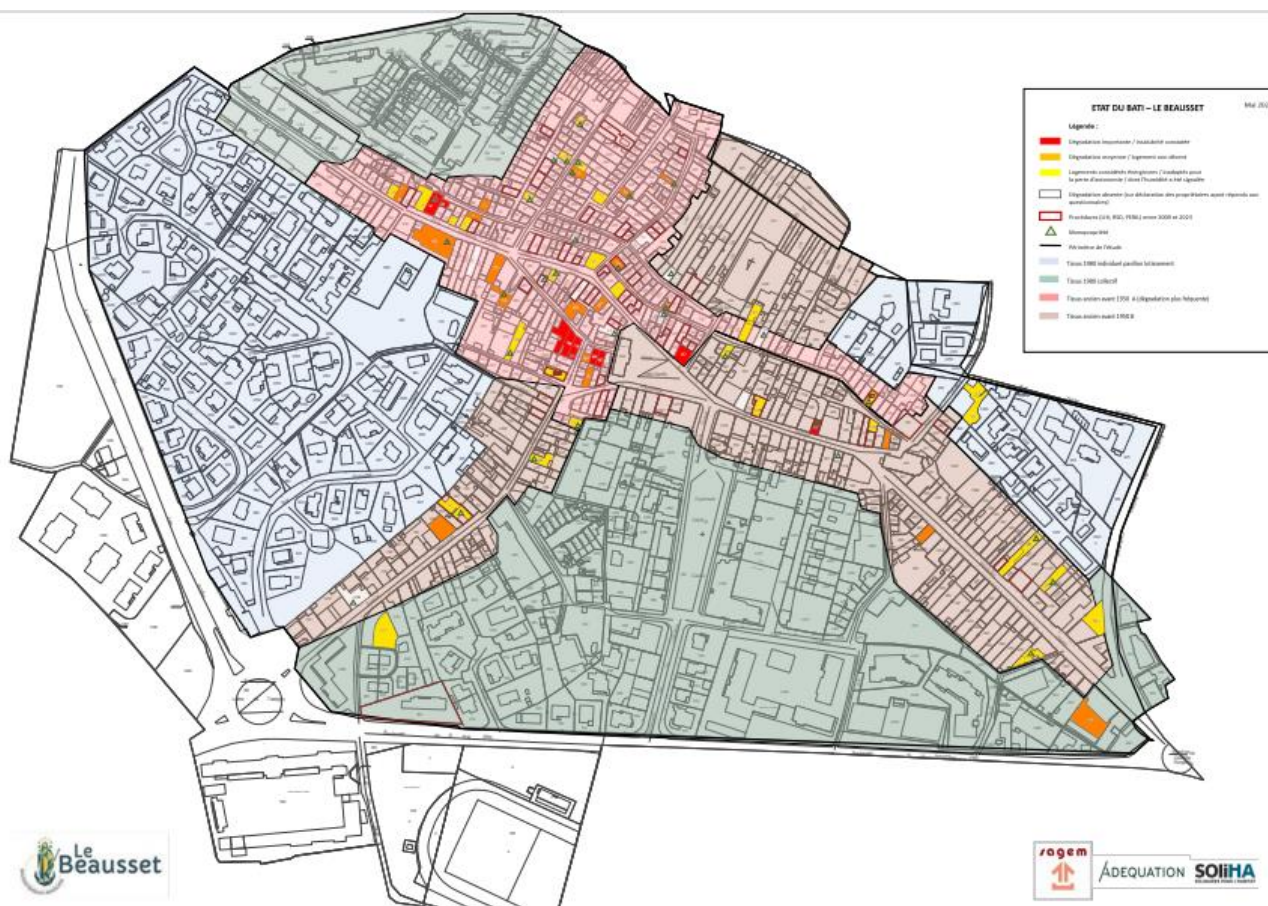
En effet, quelques situations de non décences et immeubles à rénover ont été repérés. Ceci malgré la dynamique de rénovation en marche depuis une dizaine d'année, accélérée depuis 5 ans.

De façon globale, il est en effet possible de dire que les conditions à l'investissement sont actuellement réunies.

Une ville dont les nombreux projets à venir, la localisation, la qualité urbaine, les prix du foncier plus bas que sur le littoral, attirent les investisseurs.

Dans l'ensemble le parc est à améliorer et il semble nécessaire de contrôler les travaux effectués par certains propriétaires qui réalisent des divisions de logements mettant en péril la mixité sociale de ce territoire, ou des travaux de qualité médiocre. Il s'agit également de limiter le risque de

désinvestissement des propriétaires face à un désinvestissement de la puissance publique et d'accompagner les propriétaires occupants à faibles ressources dans les projets d'amélioration de leurs logements.



Un travail particulièrement efficace de police du Maire a d'ores et déjà été mis en place.

Cependant, du fait des dispositifs d'aides publiques peu incitatifs à ce jour, les propriétaires aux faibles ressources ne peuvent engager de travaux et les investisseurs préfèrent se passer d'aides et réaliser des travaux sans contraintes.

Il existe donc des situations de logements non décentés mais pas de dégradations extrêmes signalées à part ponctuellement.

- 1 Procédure en cours en 2023
- 4 signalements en cours

La présente convention reprend ces éléments.

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

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

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La commune du Beausset, la Communauté d'Agglomération sud Sainte Baume, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites du Beausset et du Castellet dénommée « Le Beausset, le Castellet - Terres d'histoire et d'avenir ».

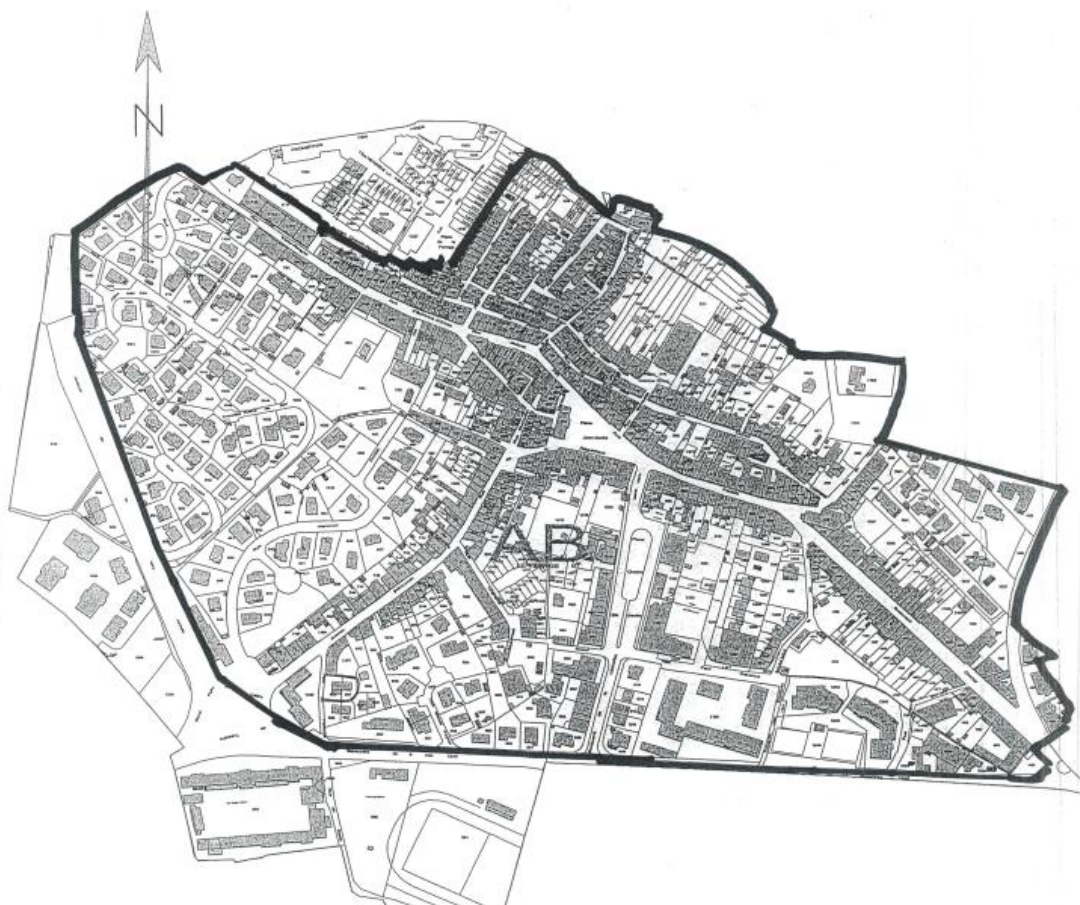
#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

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

Le périmètre est cerné : au sud par le boulevard du 11 Novembre 1945 jusqu'au rond-point Georges Pompidou, à l'Est par l'avenue des Anciens Combattants d'Indochine, au nord par la rue Sainte Magdeleine, la rue de l'Egalité jusqu'aux parcelles incluses n°1192,1457,1219, 341, 335 à 337, 310 à 325, 810, 811 et 813, 281, 1167 et 1168, la promenade des Aires, rue de la Ferrage, rue Victor Rougier, rue Notre Dame, à l'Ouest par l'avenue de la Première Armée, incluant les parcelles n°919, 928, 929, 943, 1236, 1238, 1032, 1366 et 1367, jusqu'au rond-point Delattre de Tassigny.

Ce périmètre est détaillé en annexe n°1.

#### **Ville de du Beausset – Périmètre de l'OPAH**



Les champs d'intervention sont les suivants :

Les priorités sont données au traitement de l'habitat indigne, à la lutte contre la précarité énergétique,

à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, à la résorption de la vacance et à la production de logements conventionnés.

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

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

La ville et l'agglomération adhèrent au dispositif « Petites Villes de Demain », selon une convention signée le 05 juillet 2021, pour impulser la revitalisation du centre ancien en agissant sur l'économie et le commerce, la qualité des espaces publics, les mobilités douces, l'amélioration de l'habitat, ou encore la valorisation du patrimoine.

Cette phase d'adhésion doit aboutir à la signature d'une convention cadre qui pourra valoir Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intégrant un volet fort d'amélioration de l'habitat. L'équilibre entre centre-ville et périphérie doit être intégré comme un objectif de long terme.

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

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

Afin de répondre à ces enjeux, l'OPAH aura pour objectif de requalifier le centre ancien en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation de qualité, afin notamment de « produire » une nouvelle offre de logements.

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

- Traiter les copropriétés dégradées et/ou prévenir la dégradation de celles qui sont en cours de fragilisation ;
- Traiter en priorité le mal logement (logements non décents, dégradés voire insalubres de propriétaires bailleurs ou occupants) avec l'utilisation des leviers coercitifs et incitatifs (voir ci-après) ;
- Remettre sur le marché des logements/immeubles/bâti vacants ;
- Soutenir les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans la réalisation de

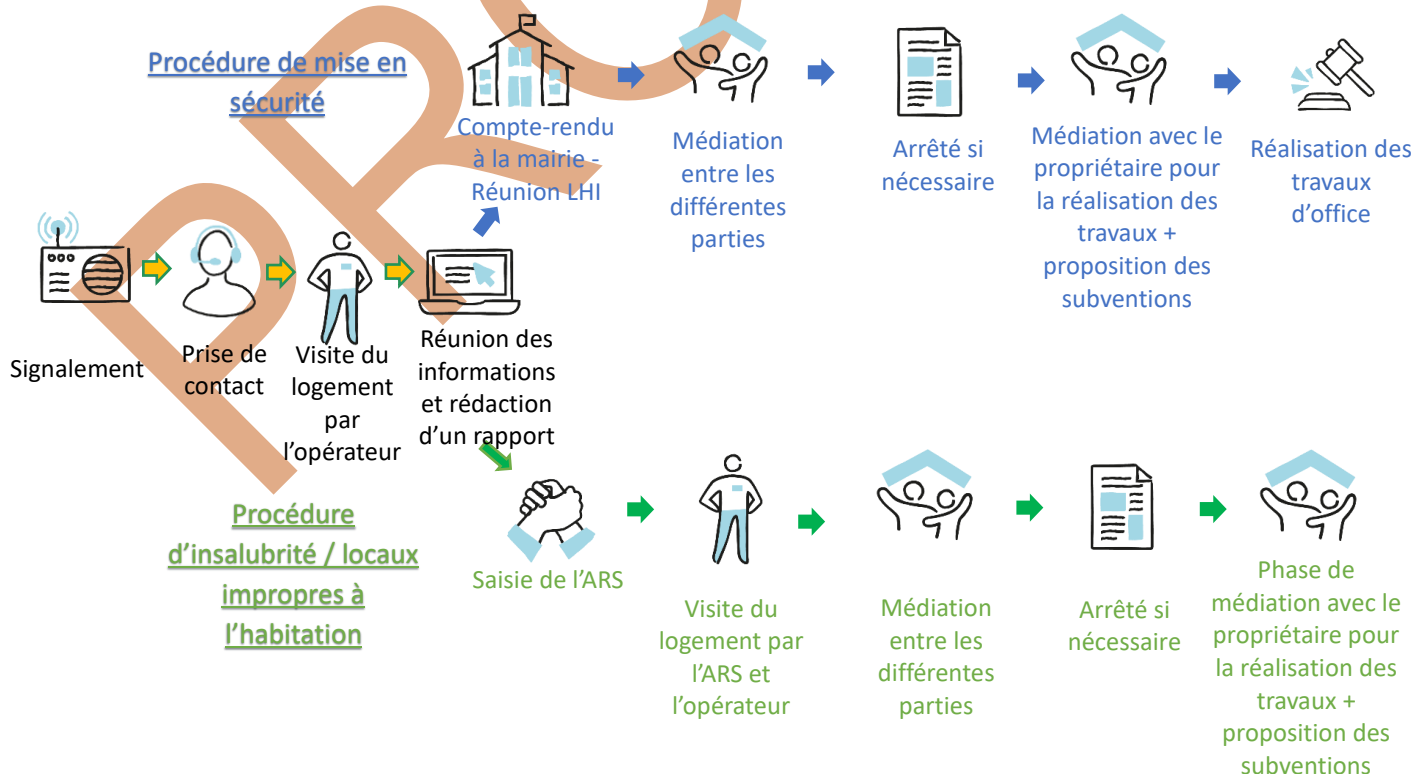
- travaux de qualité ;
- Aider à l'accèsion à la propriété afin d'amorcer la diversification sociale et la revalorisation du centre-ville ;
  - Aider au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ;
  - Favoriser la protection et la mise en valeur du patrimoine ;
  - Créer du logement à loyer maîtrisé.

Mais aussi, il s'agira, par le biais d'un repérage continu et systématique de la part de l'équipe de suivi animation d'apporter à la ville une connaissance approfondie en matière de dégradation de l'habitat en cœur de ville. Cette connaissance doit permettre à l'issue de l'opération de dégager des pistes sur l'évolution du dispositif, et des mesures à mettre éventuellement en œuvre pour la pérennité des résultats obtenus ou d'études complémentaires (de type étude pré opérationnelle d'ORI ou THIRORI) à réaliser, de définir des stratégies pour engager à terme des opérations de recyclage des ensembles fonciers les plus dégradés et/ou vacants afin de développer une nouvelle offre de logements de qualité.

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat s'inscrit dans une démarche plus large de requalification du centre ancien. Cette démarche déjà initiée par la ville permettra d'accompagner et de soutenir l'opération, elle se développe sur plusieurs volets d'action complémentaires à l'habitat : commercial, foncier, patrimonial, culturel, environnemental.

Dans le cadre de la signature de la convention cadre du projet Petites villes de demain, celle-ci pouvant valoir ORT, l'OPAH a vocation à venir compléter les actions définies dans ce programme. Cette action, visera à créer des leviers incitatifs pour l'amélioration de l'habitat selon les objectifs précédemment décrits.

Des mesures coercitives devront également être engagées en complément de l'OPAH, comme cela est le cas pour les propriétaires ne respectant pas leurs obligations légales. Voici un résumé du mode de fonctionnement envisageable :





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

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

##### 3.1.1 Descriptif du dispositif

La requalification du centre ancien ne sera efficace que si un projet global est engagé.

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

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

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

Dans ce cadre-là, une étude pour l'aménagement de l'esplanade Charles de Gaulle et une étude pour définir un nouveau schéma de circulation, stationnement et modes actifs ont été lancées. Elles se sont achevées respectivement en mars 2023 et septembre 2023.

D'autres études complémentaires devraient être menées.

Les projets permettront de concourir à l'attractivité du centre ancien à travers l'amélioration de l'usage, à la valorisation de l'habitat et du patrimoine de façon pérenne. Dans ce cadre, il convient de souligner les projets programmés et les projets mis à l'étude par thématique : Habitat, Attractivité commerciale, Accessibilité & mobilité, Environnement naturel et patrimonial, Equipements & services, Transitions énergétique. Ces derniers sont développés en annexe.

#### **Logement social :**

Pour la production de logement social, le conseil municipal du 28 septembre dernier a approuvé le contrat de mixité sociale avec l'Etat, lequel engage la commune à la production de 211 logements sociaux sur une période de 3 ans. (Voir délibération en annexe 6).

Sur le centre-ville ceci se décline :

- Utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes pour maîtriser le développement du centre urbain ;
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières du centre village ;
- Poursuivre le rattrapage de l'offre en logements locatifs intermédiaires et sociaux ;
- Promouvoir les opérations de logement permettant la mixité sociale, répondant aux objectifs de la loi SRU ;
- Créer une offre en logements adaptée aux jeunes actifs et aux personnes âgées ;
- Réhabiliter des logements du centre ancien afin de permettre une remise sur le marché du locatif social, après inventaire des logements vacants et étude pré-opérationnelle.

### 3.1.2 Objectifs

Sur le volet patrimoine, espaces publics et services voici le calendrier prévisionnel de réalisation :

REHABILITATION DE L'EGLISE	2022-2023 : Diag nostic structurel avec chiffrage des travaux prioritaires rendu en janvier 2023 Juillet 2023 : Lancement missions MOE Décembre 2023 : Démarrage des travaux
REHABILITATION DU BATIMENT MISTRAL	2022-2023 : Etudes de faisabilité et de programmation rendues en janvier 2023 Juin 2023 : Lancement missions MOE Décembre 2023 : Démarrage des travaux Curage et Désamiantage 2024-2025 : Travaux Tranche 1 2026 : Travaux Tranche 2
ELABORATION ET DEFINITION D'UN SCHEMA DE CIRCULATION, STATIONNEMENT ET MODES ACTIFS	2022-2023 : Etude de faisabilité rendue en septembre 2023 2024-2025 : Travaux d'aménagement et de voirie envisagés
RENOVATION DE L'HOTEL DE VILLE (Accessibilité)	2023 : Etude de faisabilité rendue en novembre 2024 : Lancement missions MOE et travaux
REAMENAGEMENT DE L'ESPLANADE DE GAULLE	2022-2023 : étude de faisabilité rendue en mars 2023 2024 : Lancement missions MOE 2025 : Démarrage des travaux
OPAH	2023 : Etude pré op rendue en septembre 2024-2026 : Lancement de l'OPAH multi sites Le Beausset/Le Castellet

#### **Indicateurs de résultats pour le volet urbain**

- Livraison des opérations recensées dans la période couverte par l'OPAH

### 3.2. Volet foncier

#### 3.2.1 Descriptif du dispositif

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

### 3.2.2 Objectifs

*Sans objet*

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier sera pris en compte dans le cadre de l'OPAH selon un suivi animation classique de ce type d'opération.

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

- La création d'une offre locative sociale (loyers conventionnés avec ou sans travaux ; logement locatif social) au travers du dispositif Loc'Avantages et de l'intermédiation locative ;
- Le traitement du mal logement et la remise sur le marché de logements vacants. L'accompagnement de l'accession à la propriété ;
- Le traitement des parties communes de copropriétés fragiles et dégradées ;
- La précarité énergétique ;
- L'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées ;
- L'accompagnement social ;
- Le traitement patrimonial et environnemental dont les ravalements de façade ;
- L'appui à l'entretien des immeubles et logements réhabilités.

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

La Commune du Beausset souhaite renforcer l'attractivité du loyer conventionné par rapport au loyer libre : elle apporte jusqu'à 25 % de subventions plafonnées pour un loyer conventionné de type LOC2, en fonction du projet présenté et de la vacance ou de l'occupation du logement (voir tableau en annexe).

L'Anah, la Région et le Département interviennent également dans ce sens, sous certaines conditions, rendant ainsi la production de loyers conventionnés (LOC 1,2 et 3) attractive.

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

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

Il devra multiplier les contacts avec les propriétaires bailleurs et mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides en place : aides et prêts des caisses de retraite, de la CAF, prêts à taux bonifiés et éco-prêt, prêts hypothécaires, partenariat Action Logement, etc. Il pourra éventuellement être appuyé par les communes.

L'intervention ne devra pas se limiter au simple mailing à l'attention des propriétaires de logements vacants, mais elle devra aussi être proactive. L'opérateur devra être une force de proposition pour réaliser une communication efficace, par tous moyens y compris dématérialisés, dans le respect des

dispositions légales pour la protection des données personnelles et contre le harcèlement.

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

### **Les aides d'Action Logement :**

Action Logement, vise à renforcer l'offre de produits et de services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif global alliant rénovation du logement, notamment thermique (programme Habiter Mieux) et sécurisation locative facilitant l'accès aux logements privés.

L'intervention d'Action Logement dans la convention OPAH de la Commune du Beausset confirme la volonté de promouvoir ce partenariat.

Dans ce cadre, Action Logement mobilise des produits et ses services auprès des propriétaires bailleurs, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

L'aide à la recherche de locataires : Action Logement, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs et, eu égard, aux caractéristiques des logements mis en location, dispose d'une expertise pour répondre à ces besoins ;

Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, les aides Loca-Pass® (avance de dépôt de garantie), les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes® ;

En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL PASS ASSISTANCE® : Service d'accueil, de diagnostic et prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;

Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « MaPrimeRénov' » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Action Logement propose les dispositifs présentés ou ceux qui seront déployés pendant la durée de la convention sous réserve de l'éligibilité des bénéficiaires et des éventuelles modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

La communication sur les dispositifs et les actions en synergie au niveau local de tous les acteurs (Action Logement, Anah, Collectivité locale et opérateur) constitue un facteur important pour la réussite de cette coopération.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs, Action Logement participera en privilégiant la mobilisation du parc existant.

### **Les aides du Département :**

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

## Les primes de l'Anah :

En plus des aides aux travaux et en cas de conventionnement social ou très social, l'Anah accorde des primes complémentaires :

La prime de réservation : dans le cas d'un conventionnement très social et si le logement est attribué à un ménage prioritaire (4 000 € par logement dans les secteurs de tensions du marché) ;

La prime de sortie de passoire thermique en complément pour les logements les plus énergivores dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G, et dont l'étiquette après travaux est E ou mieux (1 500 € par logement) ; un bonus BBC en complément des autres aides, pour les logements dont l'étiquette énergétique après travaux est A ou B. (1 500 € par logement).

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

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

Depuis le 1er janvier 2019, l'évolution du dispositif fiscal Cosse / Louer abordable (article 162 de la loi « Elan » n°2018-1021 du 23 octobre 2018) a permis de rendre le conventionnement des logements encore plus attractif pour les propriétaires bailleurs. Le gouvernement a déposé un amendement au PLF 2022, faisant évoluer le dispositif Louer abordable avec l'objectif de massifier le conventionnement loyer social en zone tendue. Les zones A bis, A, B1, B2 et C sont supprimées, ainsi que les plafonds de loyer par zone.

Une décote uniforme sur tout le territoire est mise en place :

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

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

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

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

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

- Par des interdictions de mise en location pour éradiquer l'ensemble des passoires thermiques d'ici à 2028 ;
- Par des interdictions d'augmentation et d'indexation du loyer dès 2022 ;
- Par une information du locataire toujours plus précise dans l'annonce et le contrat de location dès 2022.
- L'opérateur veillera à accompagner le propriétaire souhaitant faire du conventionnement sans travaux tout en privilégiant le conventionnement social.

Il effectuera une visite du logement à conventionner (quel que soit le type de conventionnement) pour en contrôler la décence et en transmettre une copie à la délégation locale de l'Anah.

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Niveaux de loyer des logements produits ;
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités ;
- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Niveau de performance énergétique (étiquette énergie du DPE) atteint à l'issu du programme de travaux, et niveau d'amélioration par rapport à l'état initial ;
- Nombre de signalement de logements non décentes ou indignes et les procédures engagées ;
- Nombre de logements conventionnés financés (loc. 1, 2 ou 3).

### 3.3.2 Objectifs

#### 3.3.2.1 Les propriétaires bailleurs (PB) :

Les objectifs sur 3 ans sont de 28 logements à loyers conventionnés dont :

- 2 loc. 3
- 21 loc. 2
- 5 loc. 1

Parmi les 23 logements en conventionnement avec travaux, seront représentées les catégories de dégradations suivantes :

- 4 initialement très dégradés à indignes ;
- 4 en moyenne dégradation ;
- 15 nécessitant uniquement des travaux d'amélioration énergétique

Logements de propriétaires bailleurs	28
Logements indignes ou très dégradés	4
Logements moyennement dégradés	4
Logements objets de travaux de lutte contre la précarité énergétique	15
Convention sans travaux (tout type de dégradation)	5

#### 3.3.2.2 Les propriétaires occupants (PO) :

Les objectifs sur 3 ans sont de 20 logements dont :

Dossiers travaux lourds :

- 2 à destination des PO très modestes

Dossiers travaux d'autonomie :

- 2 à destination des PO modestes
- 5 à destination des PO très modestes

Dossier travaux précarité énergétique :

- 4 à destination des PO modestes
- 7 à destination des PO très modestes

Logements de propriétaires occupants	20
Logements indignes ou très dégradés	2
Autonomie	7
Logements objets de travaux de lutte contre la précarité énergétique	11

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

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

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

Le centre ancien du Beausset souffre de la présence d'habitat vieillissant ou dégradé (insalubrité, péril, risque lié à la présence de plomb) avec les problématiques suivantes :

- Façades dégradées y compris système pluvial,
- Toitures dégradées.
- Logements trop petits,
- Escaliers communs escarpés,
- Manque d'isolation thermique des parois,
- Manque d'isolation phonique des parois,
- System de chauffage obsolète et énergivores (panneaux électriques, chaudières électriques) (Dpe dégradé, favorise la précarité énergétique)
- Réseaux vétustes et à mettre en conformité.
- Rez-de-chaussée humide.
- Défaut de ventilation et manquement aux normes de décence et de sécurité.
- Les occupants en perte d'autonomie nécessitent travaux d'adaptation.
- Copropriétés qui connaissent des dysfonctionnements empêchant la mise en œuvre de travaux.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

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

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

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

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

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

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

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

L'équipe de suivi-animation accompagnera les communes dans l'application du RSD et la mise en œuvre si nécessaire des mesures de contraventions.

### 3.4.2 Objectifs

Les objectifs sur 3 ans sont de 6 logements dégradés dont :

- 4 logements indignes ou très dégradés nécessitant des travaux lourds pour des propriétaires bailleurs
- 2 logements indignes ou très dégradés nécessitant des travaux lourds pour des propriétaires occupants

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

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



- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet d'un financement,
- Nombre de consignations des allocations de logements par la CAF.

Logements indignes ou très dégradés / insalubrité / péril	1ère année	2ème année	3ème année	TOTAL
Propriétaire Occupant	0	1	1	2
Propriétaire Bailleur	0	1	3	4

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

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

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

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

L'équipe opérationnelle devra répondre aux enjeux identifiés dans ce volet en le déclinant de la manière suivante : **un approfondissement de la connaissance et du suivi des copropriétés au travers d'un suivi renforcé de l'opérateur.**

Il apparaît nécessaire de poursuivre le repérage permettant d'identifier précisément la liste des immeubles en copropriétés du centre-ville, présentant potentiellement des situations de difficulté et devant faire l'objet d'un accompagnement aux travaux dans le cadre de l'OPAH. A terme, l'accompagnement de l'OPAH doit permettre de requalifier les copropriétés les plus dégradées en aidant financièrement les syndicats de copropriété et les copropriétaires fragiles pour la remise en état des parties communes et la rénovation énergétique de leur immeuble, la réalisation d'économies de charges.

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

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

- L'obligation de s'enregistrer sur le registre national des copropriétés ;
- L'intérêt d'immatriculer sa copropriété ;

- La possibilité d'accompagnement pour la gestion et le fonctionnement de la copropriété.  
Ces actions de repérage alimenteront la constitution d'un outil de suivi des copropriétés, basé sur le registre et le repérage de terrain et conçu en collaboration avec les autres acteurs.

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

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

En cas d'identification d'une copropriété dégradée, avec des difficultés plus sérieuses, il appartiendra à l'équipe opérationnelle de réaliser un diagnostic multicritère (DMC) permettant, le cas échéant, son intégration dans le volet « Copropriété dégradée » de l'OPAH. Le diagnostic portera notamment sur l'occupation sociale des immeubles, l'état de dégradation du bâti, les travaux indispensables à sa conservation, les difficultés de gestion et de fonctionnement de l'ensemble immobilier, la capacité des copropriétaires à financer le reste à charge... A l'issue du diagnostic, et par suite de son intégration dans l'OPAH au travers d'un passage en CLAH et d'un avenant à la convention, l'équipe opérationnelle proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété, allant du simple accompagnement des instances à la structuration de la copropriété, jusqu'au montage de dossiers de financement de travaux sur les parties communes.

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

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

### 3.5.2. Objectifs

2 copropriétés soit un prévisionnel de 20 logements maximum (pour des copropriétés de 10 lots max).

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés en difficulté

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

TYPE DE TRAVAUX	PLAFOND DE TRAVAUX	ANAH	LE BEAUSSET	% total sur HT subventions	Nombre
Accompagnement copropriétés dégradées - aide au syndicat jusqu'aux travaux (10 lots max)	10 000 €	50% aucun plafond et sans engagement subv max de 10 000 €	5% aucun plafond et sans engagement	55%/logement	1 (10 lots max)

Accompagnement copropriétés fragiles- aide au syndicat jusqu'aux travaux (10 lots max) Ma Prime rénov Copropriétés	25 000 €/logements	25% sans engagement	5% sans engagement	30%/logement	1 (10 lots max)
<b>Total</b>					<b>20</b>

### 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

La commune du Beausset souhaite que le volet de la rénovation de l'habitat fasse l'objet d'une attention forte avec le Département et l'Anah. Le bâti existant dans le centre-ville présente un important gisement d'amélioration énergétique.

A noter que les réglementations nationales et locales applicables aux demandes de subvention sont celles en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah (et notamment l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018).

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

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

Si la demande a comme objectif de financer le remplacement d'une chaudière au fioul par un nouvel équipement de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire, les logements construits depuis au moins deux ans peuvent bénéficier de MaPrimeRenov'.

Plusieurs bonifications sont également mises en place :

- Un bonus « sortie de passoire » (lorsque les travaux permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique - étiquette énergie F ou G) ;
- Un bonus « bâtiment basse consommation » (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A) ;
- Un forfait rénovation globale (pour les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs afin d'encourager les bouquets de travaux) ;
- Un forfait assistance à maîtrise d'ouvrage (pour les ménages souhaitant se faire accompagner dans la réalisation de leurs travaux).

La commune du Beausset apporte des aides complémentaires à l'ANAH dans le cadre des travaux liés à la performance énergétique avec des loyers sociaux ou très sociaux et un gain énergétique supérieur ou égal à 35% pour les propriétaires bailleurs et un gain supérieur ou égal à 25% pour les propriétaires occupants (voir tableau en annexe). Pour mémoire, le Département prévoit également une aide.

Des aides ou dispositifs de financement supplémentaires seront recherchés (crédit d'impôt, éco-prêt...) pour permettre d'améliorer le plan de financement des projets et de réduire le reste à charge des propriétaires.

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

- L'évaluation de la situation du ménage et l'état du logement,

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

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

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

Dans le cadre de ce dispositif, la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume dispose déjà d'un partenariat existant avec France Renov qui assure une permanence téléphonique.

Nous souhaitons capitaliser sur la base de ce partenariat existant comme point d'entrée. Étant déjà une antériorité, cela permettra d'avoir une communication et un interlocuteur déjà identifié.

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

### 3.6.2 Objectifs

Les objectifs sont de 32 logements bénéficiant des aides MaPrimeRénov' dont :

- 13 logements occupés par leur propriétaire ;
- 19 logements de propriétaires bailleurs.

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

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

	1ère année	2ème année	3ème année	TOTAL
Logements MaPrimeRénov' PO	2	5	6	13
Logements MaPrimeRénov' PB	3	6	10	19

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

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

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

Les travaux visés par les aides concernent :

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

Les actions envisagées se déclinent à travers :

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

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

La commune du Beausset réservera une enveloppe financière destinée à abonder les aides de l'OPAH en cas de nécessité et au vu des cas particuliers qui pourront se présenter dans la limite de 108 000€ pour les 3 ans. Cette enveloppe est destinée en priorité aux propriétaires occupants modestes et très modestes afin de diminuer leur reste à charge.

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

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

#### 3.7.2 Objectifs

Les objectifs sont de 9 logements adaptés pour le maintien à domicile de personnes, propriétaires occupants et locataire, en perte d'autonomie. Il n'y a pas d'objectifs « autonomie » pour les PB. L'autonomie pour un PB est traitée dans la moyenne dégradation

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

- Nombre de dossiers engagés ;
- Nombre de visites et de rapports « Autonomie » ;
- Montant de travaux subventionnés.

Travaux pour l'autonomie de la personne	1ère année	2ème année	3ème année	TOTAL
PO	1	2	4	7

Note : Il n'y a pas d'objectifs « autonomie » pour les PB. L'autonomie pour un PB est traitée dans la moyenne dégradation.

### 3.8 Volet social

#### 3.8.1 Descriptif du dispositif

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

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

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

La coordination locale des actions des partenaires en les intégrant dans les instances de gouvernance du projet de la collectivité permet la cohérence et efficacité de l'intervention territoriale sur le parc privé :

- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) qui apporte des conseils juridiques gratuits liés au logement pour les demandeurs (locataire et propriétaire). Elle intervient sur le territoire par le biais de permanences téléphoniques ou permanences sur sites (en Mairie). La bonne information aide au déblocage de conflits, aide à trouver des solutions aux problématiques logement, aide à accéder à la propriété dans de meilleures conditions... ;
- La SACICAP en direction des propriétaires occupants aux faibles revenus. Un partenariat est mis en place avec FDI SACICAP pour aider les propriétaires occupants très modestes à réaliser les travaux de réhabilitation de leur logement. Ce dispositif permet de financer le reste à charge du propriétaire à taux bas et d'offrir un préfinancement gratuit des subventions. FDI SACICAP accompagne également les copropriétés dégradées avec la possibilité de préfinancer les subventions pour des travaux sur parties communes ;
- Le partenariat avec les organismes agréés pour réaliser de l'intermédiation locative

permettant aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt majorée et des primes spécifiques de l'Anah (prime intermédiation locative, prime mandat de gestion, prime pour les logements d'une surface inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>) ;

- La Fondation Abbé Pierre qui intervient sur le territoire en apportant des aides financières aux travaux réalisés chez des propriétaires occupants impécunieux et qui peut également mettre en place une subvention pour équilibrer les plans de financement en cas de recours au bail à réhabilitation.

En cas de nécessité, tout sera fait pour reloger temporairement les propriétaires occupants modestes ou les locataires dans le cadre de réhabilitation de logements indignes. L'opérateur en charge de l'OPAH assurera la coordination avec les services sociaux pour le relogement provisoire des ménages dans la limite des disponibilités et des possibilités.

### 3.8.2 Objectifs

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

Indicateurs de résultats pour le volet social

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

## 3.9. Volet patrimonial et environnemental

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Un patrimoine bâti et urbain de grande qualité

Le Beausset possède un patrimoine bâti et urbain remarquable et aux qualités reconnues qui constitue un vecteur de développement et de renouvellement sur lequel il convient de s'appuyer pour conduire la politique de reconquête et de revalorisation du centre ancien.

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

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

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

Le label reconnaît l'intérêt patrimonial d'un immeuble privé non protégé au titre des monuments

historiques, bâti ou non bâti (parc et jardins), situé dans les zones rurales, bourgs et petites villes de moins de 20 000 habitants.

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

### **3.9.2. Objectifs**

Sans objet

## **3.10. Volet économique et développement territorial**

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle n'a pas développé ce volet, celui-ci devra être développé avec des études complémentaires dans le cadre du projet urbain porté par la ville.

### **3.10.2 Objectifs**

Sans objet

## **3.11. Autres volets spécifiques**

### **3.11.1 Descriptif du dispositif**

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

On observe en effet habituellement que nombre de propriétaires privés n'effectuent pas un réinvestissement annuel suffisant pour entretenir leur logement ou immeuble. L'OPAH visera à contribuer à la mise en place des conditions favorables à l'entretien des immeubles et des logements ayant bénéficié d'une aide publique pour réaliser des travaux de réhabilitation voire de restructuration.

L'opérateur en charge de l'OPAH devra :

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

### **3.11.2 Objectifs**

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

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

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



## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 48 logements minimum et 2 copropriétés, répartis comme suit :

- 20 logements occupés par leur propriétaire ;
- 23 logements locatifs avec travaux appartenant à des bailleurs privés ;
- 5 logements locatifs sans travaux appartenant à des bailleurs privés ;
- 2 copropriétés fragile ou dégradée (maximum 10 lots d'habitation par copropriété) ;

Objectifs de réalisation de la convention

	1ère année	2ème année	3ème année	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	0	1	1	2
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	4	5	11
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	4	7
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>23</b>
dont logements indignes ou très dégradés	0	1	3	4
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	5	7	15
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	3	4
<b>Copropriété fragile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 (max 10 lots)</b>	<b>1 (max 10 lots)</b>
<b>Copropriété dégradées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 (max 10 lots)</b>	<b>1 (max 10 lots)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>43</b>	<b>63</b>
<b>Conventionnement sans travaux</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

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

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

#### 5.1 Financements de l'Anah

##### 5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations 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 comprennent une permanence de l'équipe d'animation ouverte à raison de 1 jour par semaine durant 46 semaines par an soit un total de 138 permanences sur la durée de l'opération.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 944 293 € selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	121 293 €	269 288 €	553 712 €	944 293 €
Dont aides aux travaux	93 311 €	236 626 €	516 370€	846 307 €
Dont aides à l'ingénierie	27 982 €	32 662 €	37 342 €	97 986 €
Part fixe	24 682 €	24 682 €	24 682 €	74 046 €
Part variable	3 300 €	7 980 €	12 660 €	23 940 €

#### 5.2 Financements de la collectivité du Beausset

##### 5.2.1 Règles d'application

La Commune du Beausset s'engage à participer au financement du suivi-animation et les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage nécessaires à la mise en œuvre de l'OPAH sur les 3 ans du programme en complément des aides de l'Anah sur la base des coûts TTC.

Les modalités de calcul des aides financières de la Commune du Beausset sont détaillées en annexes (Annexe 5 : colonne « Commune du Beausset »). Les conditions sont susceptibles d'être modifiées en fonction des évolutions réglementaires.

## 5.2.2 Montants prévisionnels

- Les montants prévisionnels des engagements financiers de la collectivité du Beausset pour l'opération sont de 666 998,46 € TTC € répartis comme suit :
  - 350 580 € net pour la participation aux travaux ;
  - 263 682,05 € HT pour la part financement du suivi-animation (316 418,46 € TTC) avant déduction de la subvention ANAH.

Avec la déduction de la participation ANAH, les montants prévisionnels se répartissent selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	115 666,90 €	165 536,35 €	235 072,80 €	516 276,05 €
Dont aides aux travaux ...	67 160 €	110 300 €	173 120 €	350 580 €
Dont aides à l'ingénierie	48 506,90 €	55 236,35 €	61 952,80 €	165 696,05 €
Part fixe	45 839,30 €	45 839,30 €	45 839,30 €	137 517,90 €
Part variable	2 667,60 €	9 397,05 €	16 113,50 €	28 178,15 €

## 5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume (CASSB)

La CASSB participe pour un montant global de 75 000 € TTC au suivi animation pour la durée de l'opération de 3 ans réparti comme suit : 15 000 € la première année, 30 000 € la deuxième année et 30 000 € la troisième année. Cette somme pourra être réévaluée en fonction du nombre de communes adhérentes, du développement thématique habitat ou des possibilités budgétaires de la CASSB.

Il est précisé que ladite participation sera versée annuellement au prestataire retenu, en veillant à une équité entre les communes.

## 5.4. Financements des autres partenaires hors convention d'OPAH

### 5.4.1. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur

Au moment de la rédaction de la présente convention, l'OPAH du Beausset n'était pas encore prise en compte dans les documents financiers de la collectivité. Une aide financière sera potentiellement apportée par la Région sous réserve qu'elle devienne partenaire financier de l'opération programmée par voie d'avenant courant 2024.

### 5.4.2. Financements du Conseil Départemental du Var

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

Ce dispositif concerne les logements vacants depuis plus de 6 mois, remis sur le marché dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans le cadre d'un programme d'intérêt général (PIG).

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

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

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

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

#### 5.4.2.1. Règles d'application

- Propriétaires occupants modestes et très modestes :

L'aide du Département est toujours conditionnée à l'obtention de l'aide de l'ANAH.

Les conditions pour bénéficier de l'aide sont celles de l'ANAH dont notamment les conditions suivantes :

- Être propriétaire occupant et ne pas dépasser un niveau de ressources fixé chaque année au niveau national ;
- Le logement doit avoir plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide ;
- Les travaux ne concernent pas la décoration du logement, ils ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement ;
- Le montant minimum des travaux est de 1 500 € ;
- Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant que l'ANAH n'ait accordé son aide ;
- Obligation de faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, sauf en cas d'auto réhabilitation accompagnée ;
- Habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux ;
- Conditions de ressources pour propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes calquées sur celles de l'ANAH.

#### **L'aide accordée correspond à 50 % du montant de l'aide de l'ANAH.**

Pour la SAH PE, l'aide correspond également à 50 % du montant de l'aide de l'ANAH mais hors aide à la solidarité écologique (ASE). Le montant de l'aide du Département dans le cadre de la SAH PE est au minimum de 500 € afin que le demandeur puisse bénéficier de la majoration de l'État dans le cadre de l'aide à la solidarité écologique (ASE).

- Propriétaires bailleurs de logements conventionnés Loc'Avantage

Le Département octroie son aide aux bailleurs privés selon les conditions ci-dessous :

- Les logements doivent être vacants depuis au moins 6 mois ;
- Les logements remis sur le marché doivent avoir des loyers conventionnés Loc'2 ou Loc'3 ou des loyers Loc'1 identiques à ceux instaurés par l'ANAH, et les personnes bénéficiaires de ces logements doivent avoir des revenus qui correspondent aux revenus instaurés par l'ANAH pour pouvoir prétendre à un logement conventionné ou intermédiaire ;
- Les logements remis sur le marché doivent se situer dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans le périmètre d'un programme d'intérêt général (PIG) ;
- Mêmes modalités d'intervention pour la transformation de locaux existants en logements.

L'aide du département est toujours conditionnée par l'accord de l'aide de l'ANAH. L'aide du Département vient en complément des aides de l'ANAH à hauteur de 15 % du montant des travaux subventionnables par l'ANAH avec un maximum de 2 300 € pour les logements intermédiaires et 4 600 € pour les logements conventionnés sociaux ou très sociaux.

Une bonification de 1 000 € sera apportée aux logements remis sur le marché pour lesquels les travaux permettront une amélioration de la classe thermique (passage des classes D – E – F ou G à au minimum une classe C) au vu d'un diagnostic de précarité énergétique, avant et après travaux, réalisé par un professionnel agréé.

#### **5.4.2.2. Montants prévisionnels du Conseil Départemental du Var**

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée le Conseil Départemental du Var à l'opération est de 172 362 € sur 3 ans au titre des aides aux travaux PO et PB.

PROJET

### 5.5. Récapitulatif des financements mobilisés dans le cadre de l'OPAH

	ANAH				CASSB				COMMUNE DU BEAUSSET				CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAR Hors convention d'OPAH				REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR MONTANTS A CONFIRMER PAR AVENANT				TO TAL DE L'OPERATI ON SUR 3 ANS	
	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total		
AE prévisionnels	121 293 €	269 288 €	553 712 €	944 293 €					115 666,90 €	165 536,35 €	235 072,80 €	516 276,05 €	24 475 €	54 549 €	93 339 €	172 363 €	nc	nc	nc	nc	1 682 932,05 €	
Dont aides aux travaux ... (déclinaison possible par nature d'intervention)	93 311 €	236 626 €	516 370 €	846 307 €	0 €	0 €	0 €	0 €	67 160 €	110 300 €	173 120 €	350 580 €	24 475 €	54 549 €	93 339 €	172 363 €	nc	nc	nc	nc	1 369 250 €	
Aides à l'ingénierie	27 982 €	32 662 €	37 342 €	97 986 €	La CASSB participe pour un montant global de 75 000 € TTC au suivi animation pour la durée de l'opération de 3 ans réparti comme suit : 15 000 € la première année, 30 000 € la deuxième année et 30 000 € la troisième année. Cette somme pourra être réévaluée en fonction du nombre de communes adhérentes, du développement thématique habitat ou des possibilités budgétaires de la CASSB.				48 506,90 €	55 236,35 €	61 952,80 €	165 696,05 €	0 €	0 €	0 €	0 €	nc	nc	nc	nc	313 682,05 €	
Dont part fixe	24 682 €	24 682 €	24 682 €	74 046 €	Il est précisé que ladite participation sera versée annuellement au prestataire retenu, en veillant à une équité entre les communes.				45 839,30 €	45 839,30 €	45 839,30 €	137 517,90 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	nc	nc	nc	nc	261 563,90 €
Dont part variable	3 300 €	7 980 €	12 600 €	23 940 €					2 667,60 €	9 397,05 €	16 113,50 €	28 178,15 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	nc	nc	nc	nc	52 118,15 €

## **Article 6 – Engagements complémentaires**

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

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

La Commune s'engage à :

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

PROJET



# PROJET

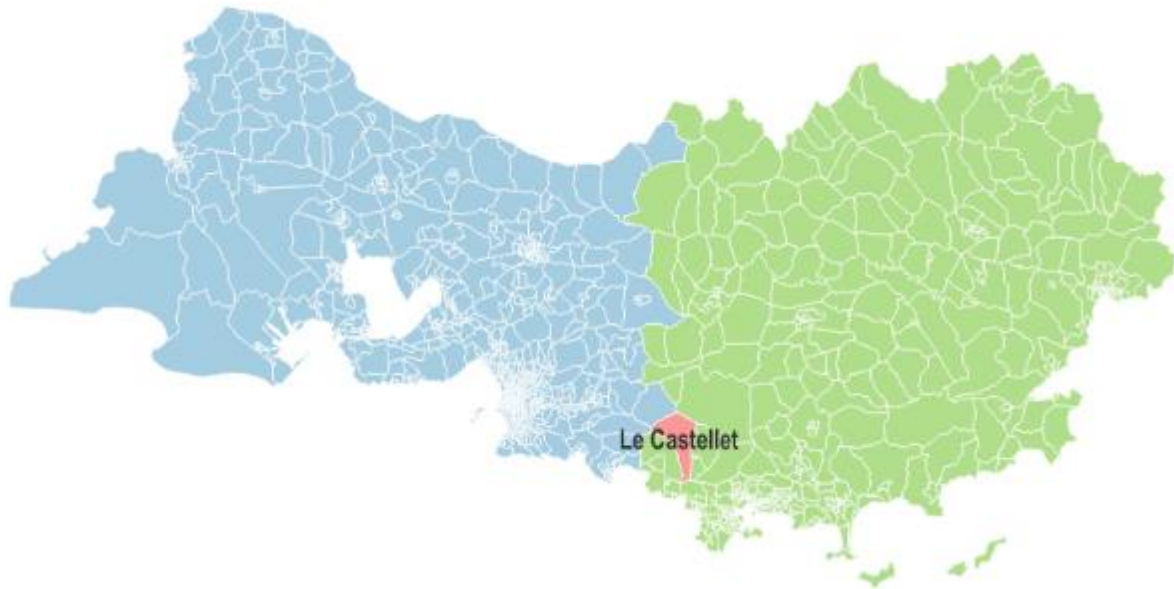
## SOUS PARTIE LE CASTELLET

# PROJET





Située sur l'Arc Méditerranéen, à proximité des métropoles et Toulon et de Marseille, la ville du Castellet est une commune de l'Ouest du département du Var. La ville compte 4 578 habitants en 2020, en augmentation depuis une dizaine d'année. Son environnement naturel et paysager riche caractérise et encadre la commune : le massif de la Sainte Baume au Nord et le littoral méditerranéen au Sud. L'identité villageoise et provençale est fortement mise en avant au Castellet



La ville a la particularité de se composer de 5 hameaux : (du Nord au Sud)

- Le centre ancien : situé sur un éperon rocheux, et composé en majorité d'un centre ancien médiéval, le village du Castellet se caractérise par un patrimoine remarquable et plusieurs monuments historiques ;
- Le Plan du Castellet : accessible par l'autoroute, le Plan du Castellet regroupe un habitat très diversifié : un centre-bourg, des copropriétés des années 1960, de nouveaux programmes de logements sociaux, des logements collectifs et individuels ;
- Le Brûlat : un hameau construit de part et d'autre du Boulevard des Acacias (route desservant le village du Nord au Sud vers le Beausset). Il se compose notamment d'un linéaire urbain en bord de route sur lequel se trouve des maisons (R+1, R+2) parfois vétustes et non occupées. Le hameau se compose également d'une salle des fêtes, de commerce et d'une école ;
- Sainte-Anne du Castellet : composé d'un centre-bourg, avec des maisons de village et de nombreux pavillons ainsi que d'équipements publics (école, salle des fêtes) ;
- Le Camp du Castellet : on y retrouve le circuit Paul Ricard, ainsi que plusieurs Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et des campings.

La commune n'a jamais été couverte par un dispositif d'amélioration de l'habitat, de même que le territoire de la communauté d'agglomération. Aujourd'hui, le territoire se trouve dans un périmètre dit « diffus » par l'ANAH. Au cours des cinq dernières années, il y a eu moins d'une dizaine de dossier ANAH pour la commune du Castellet (dont 0 en 2021).

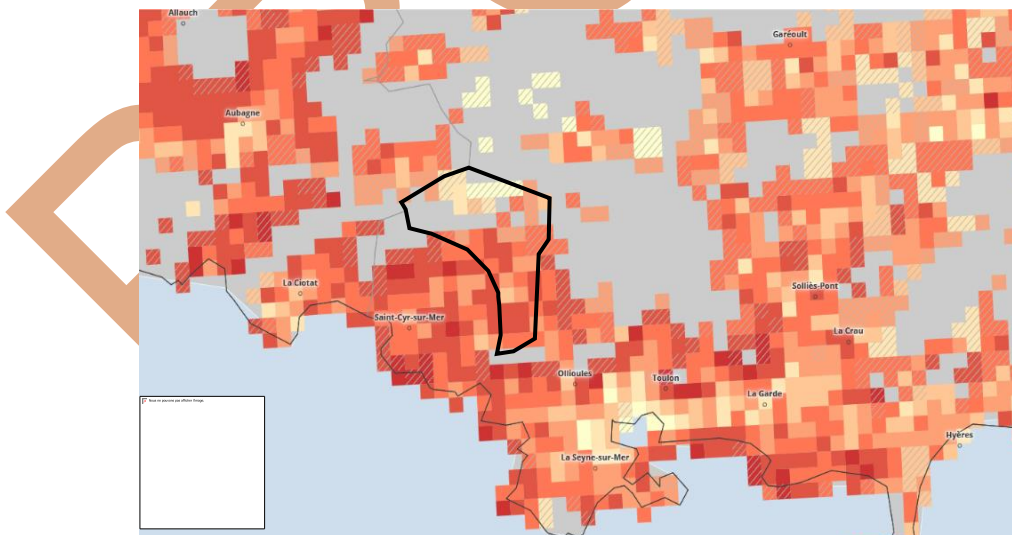
Dans une approche stratégique et globale des enjeux liés à l'habitat, la commune a donc lancé une étude pré-opérationnelle afin de :



- Dresser un état des lieux de l'habitat
- Analyser le territoire et les besoins : marché immobilier, besoins en rénovation, potentiel foncier à exploiter, besoin d'accompagnement des administrés, analyse de la vacance
- Proposer des axes d'interventions et des outils.

Le territoire de la communauté d'agglomération dispose d'un PLH pour les années 2010 – 2017. Ce PLH prévoyait une augmentation contenue de la population sur l'ensemble du territoire, et un objectif de construction d'une trentaine de logements par an pour la ville du Castellet. Aujourd'hui, l'enjeu de la commune est de « construire raisonnablement, et d'habiter mieux ». La synthèse du diagnostic de l'étude pré-opérationnelle résume ainsi les caractéristiques de la population :

- Un vieillissement constant mais équilibré sur la commune (en 2020 : 25,8 % de ménage âgés de 65 ans et plus, contre 32,4 % pour le reste de l'EPCI) ;
- Une part des ménages âgés de moins de 25 ans en forte diminution (moins de 22 % en 2018) ;
- Des revenus disponibles assez élevés : 23 650 € pour la commune mais inférieur à la moyenne de l'EPCI, contre 21 620 € pour le reste du département (en 2018). Ces revenus sont cependant à nuancer : les ménages au Nord de la commune (au Camp du Castellet) présente un revenu disponible bien plus faible.
- Une très forte augmentation des ménages composés de personnes seules en 10 ans (+ 23,7 % entre 2008 et 2018).
- 396 ménages propriétaires sont en dessous des plafonds de la l'ANAH, et sont donc éligibles aux aides à la rénovation de l'habitat.

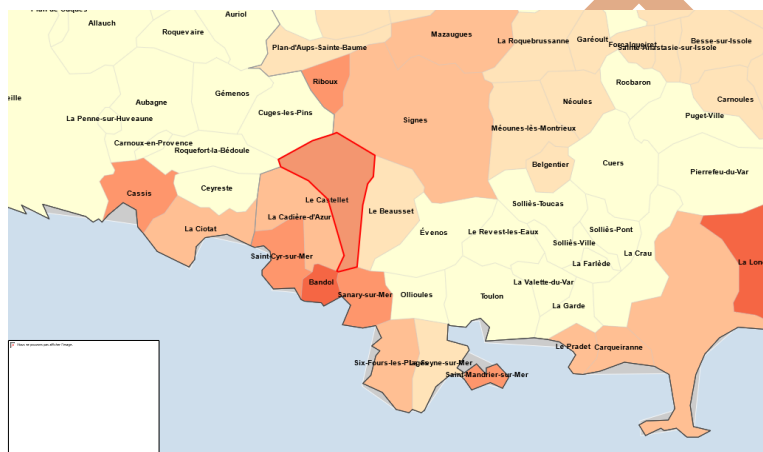


*Carte carroyée des revenus disponibles en 2018*



Les données ci-dessous synthétisent le volet Logement de l'étude pré-opérationnelle :

- Une part des résidences secondaires importantes : 36,3 % en 2018 ;
- Un taux de logement vacant plutôt faible selon l'INSEE (6,2 %). Ce taux peut être obstrué par la part importante des résidences secondaires. Le taux de logement selon LOVAC est de 8,9 % (280 logements) ;
- La présence de nombreuses villas et pavillons, construit pour près de 45 % entre 1946 et 1990 (donnée Filocom) ;
- Sur ces 45 % de maisons construites entre 1946 et 1990, 115 propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH ; et 235 sont âgés de 60 ans ou plus ;
- Un marché immobilier favorable à l'accession (peu de location), avec un prix moyen observé compris entre 4 100 et 5 500 euros par mètre carré.



Part des résidences secondaires (INSEE 2018)

Suite à ce diagnostic, une étude approfondie a été menée auprès des copropriétés du Plan du Castellet et du Village du Castellet, et une étude des immeubles dégradés a été entreprise sur le territoire du Brûlat du Castellet. Une enquête par courrier a également été envoyée auprès des propriétaires bailleurs, afin d'identifier le potentiel de propriétaire prêt à engager des travaux.

Cette étude approfondie a mis en évidence une dégradation bien présente sur les cœurs de hameaux (plus particulièrement centre du hameau du Brûlat et Saint Anne, et a permis de calibrer une intervention (sortie de dégradation). Les copropriétés étudiées ne font pas l'objet d'une intervention particulière (programme de travaux établis, impayés en cours de résorption). Le taux de réponse au questionnaire n'a pas permis de définir avec précision un nombre de propriétaires bailleurs intéressés pour engager des travaux.

La présente convention reprend ces éléments.

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



## Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application – Le Castellet

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

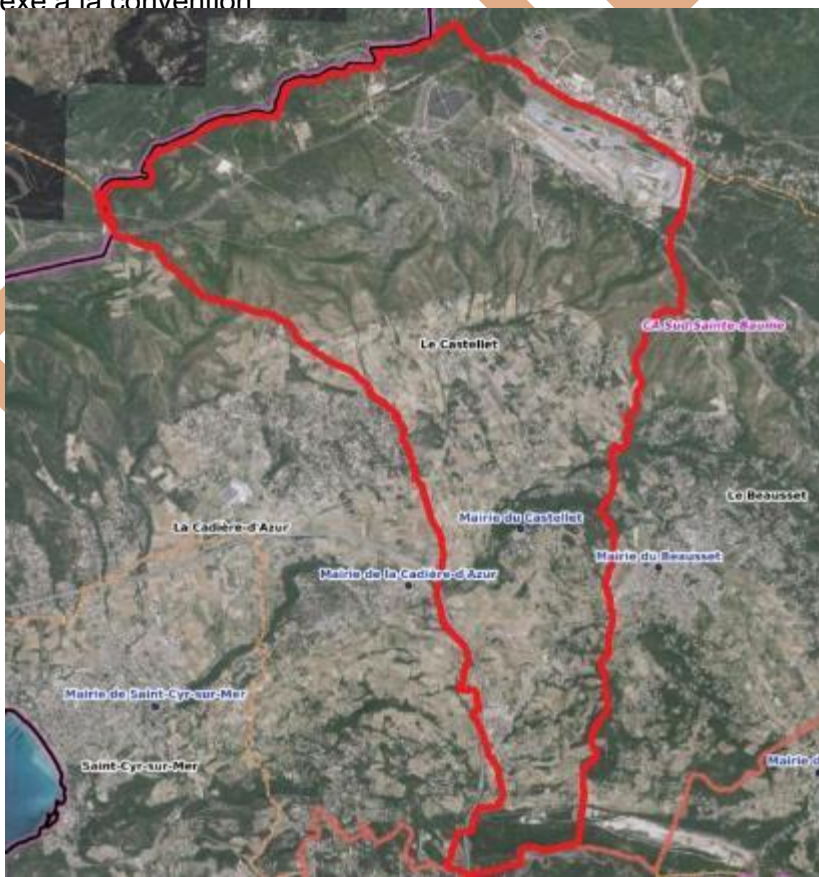
La commune du Castellet, la commune du Beausset, la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat multi-sites. Cette OPAH est dénommée « OPAH du Beausset et du Castellet »

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

##### Ville du Castellet – Périmètre de l'OPAH

Pour le ville du Castellet, le périmètre d'intervention retenu correspond au périmètre de la commune. Ce périmètre inclus tous les logements répondant aux caractéristiques de l'ANAH, et correspond aux zones Ua, Ub et Uc du PLU. Les Parcs Résidentiel de Loisir sont exclus du dispositif (car non éligibles aux aides de l'ANAH).

Le périmètre est annexé à la convention





## Chapitre II - Enjeux de l'opération

### Article 2 - Enjeux

La Ville de Castellet fait face à plusieurs enjeux pour gérer sa politique de l'habitat.

L'OPAH multi-sites vise à :

- Lutter contre les phénomènes de vacances présents sur les centralités de hameaux ;
- Favoriser la rénovation énergétique des pavillons et des maisons individuelles, et tisser un réseau d'artisans habilités à intervenir sur la rénovation énergétique ;
- Accompagner la réhabilitation des immeubles dégradés, notamment les copropriétés ;
- Permettre la sortie de vacance d'immeubles abandonnés ou vétustes, et résoudre les problématiques de forte dégradation (Le Brûlat, Sainte-Anne) ;
- Favoriser le maintien à domicile et accompagner les personnes âgées dans leurs démarches ;
- Mettre en valeur et entretenir le patrimoine local ;
- Permettre une rénovation de qualité ;
- Diversifier l'offre de logement locatif sociaux, par le conventionnement de plusieurs logements existants ;

Par la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, l'équipe en charge du suivi animation sera mise à disposition des propriétaires souhaitant réaliser des travaux. Leur rôle sera d'accompagner les propriétaires administrativement, techniquement et financièrement.

PROJET



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

### Article 3 – Volets d'action

L'OPAH multi site vise à mettre en place un projet « habitat » sur 3 ans, en renforçant l'action publique en faveur de l'amélioration du parc privé dans des secteurs clefs. Ce projet s'inscrit dans une logique de requalification globale, par des aides incitatives auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs. Les objectifs de l'OPAH multi-sites pour la commune du Castellet sont d'intervenir

- Sur le parc de logements occupés par leurs propriétaires ;
- Sur le parc de logements vacants, dégradés et abandonnés ;
- Sur le parc de logements loués par leurs propriétaires.

Les besoins repérés tenant compte des caractéristiques des logements et des habitants du Castellet sont :

- Besoin en amélioration énergétique ;
- Besoin en adaptation des logements (confort, favoriser le maintien à domicile) ;
- Besoin en rénovation globale pour des logements très dégradés.

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1. Descriptif du dispositif

La commune du Castellet intègre cette OPAH dans une logique globale d'aménagement public. Cette démarche s'enclenche à l'issue de l'étude pré-opérationnelle et d'une révision du PLU approuvée le 24 Juillet 2023 qui a permis de redéfinir les enveloppes urbaines et d'identifier les priorités de développement. Ces dernières prévoient notamment :

- la poursuite de la diversification du parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel
- le renforcement de la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière
- la gestion durable des ressources et la maîtrise des énergies
- des exigences de mixité sociale au sein des OAP (50% à minima) et des règles renforcées au sein du règlement écrit du PLU

En outre, le Conseil Municipal du 24 Juillet 2023 a voté la signature d'un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2023-2025 engageant la commune à la production de 111 logements sociaux ; objectif au sein duquel s'intègre les logements issus de conventionnements privés dans le cadre des dispositifs ANAH.

Enfin, le partenariat avec l'EPF facilite le montage d'opérations spécifiques.

La présente OPAH multi-sites interviendra en complémentarité de ces différentes initiatives et en cohérence avec les enjeux repérés.

Elle doit contribuer à :

- repérer et traiter les opportunités de réhabilitation en soutenant les propriétaires occupants et bailleurs,
- à promouvoir des opérations de logements favorisant la mixité sociale,
- à favoriser l'amélioration du bâti en prenant en compte les enjeux de sobriété énergétique,
- à adapter les logements aux besoins des personnes âgées et/ou dépendantes.

Par ailleurs, la communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume est en cours de modification de son Plan Local d'Habitat.



### 3.1.2. Objectifs

Ces actions doivent permettre d'offrir une approche diversifiée de l'offre de logement de la Ville du Castellet, ainsi que de maintenir les ménages déjà occupant sur place.

#### **Indicateurs de résultats pour le volet urbain**

- Dynamique entraînée sur le territoire.
- Résultat d'ensemble et contribution à la dynamique globale enclenchée.

## 3.2. Volet foncier

Lorsque les aides incitatives de l'OPAH ne suffisent pas, une intervention partenariale peut être nécessaire pour faire sortir des immeubles de leur état de dégradation. Cette intervention se fait sur du long terme, et implique la participation de plusieurs partenaires financiers. La maîtrise foncière du bien peut être nécessaire.

Il s'agit généralement de traiter des îlots dégradés sur des secteurs à enjeux : les cœurs de hameaux de Sainte-Anne-du-Castellet et du Brûlat notamment.

### 3.2.1. Descriptif du dispositif

A titre d'exemple, lors de la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, une parcelle située au Brûlat a été identifiée comme pouvant faire l'objet d'une procédure à long terme, pour un projet de rénovation.

Étude pré-opérationnelle - Phase 2 - Document de travail

segat

### Analyse de la copropriété

**Fiche immeuble n°4 :**  
 Adresse : 457 463 465 boulevard des Acacias  
 Référence cadastrale : 000AC0389

LE CASTELLET




Immeuble courant du linéaire urbain du Brûlat. L'immeuble était historiquement un relais de Poste, et a été divisé au fil des années. Aujourd'hui, l'immeuble présente 5 logements (3 sur le boulevard, 2 sur la place).

Relevé de dégradation	État
<ul style="list-style-type: none"> <li>Façades, maçonneries</li> </ul>	La façade de l'immeuble est en état moyen. Les rez-de-chaussée semblent avoir été recomposés. L'enduit est parsemé (trace d'infiltration)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Menuiserie, portes, fenêtres, volets</li> </ul>	Les menuiseries sont en bon état (mélange bois PVC). Côté place : les portes de la grange sont en état moyen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Partie intérieure</li> </ul>	L'ensemble bâti a été recomposé au fil des années, avec plusieurs extensions. Ces extensions ne sont pas dangereuses mais amènent du poids sur l'ensemble. La toiture est abîmée.
<b>Etat Global</b>	<b>7/10 (*notation Segat)</b>

Il s'agit d'un ancien relais de Poste, qui pourrait être intégré à un projet de requalification  
 ⇒ Soit via l'OPAH, par un projet de subvention



⇒ Soit par acquisition communale, et projet partenarial.

En amont, cet îlot peut faire l'objet **d'une étude d'opportunité**

### 3.2.2. Objectifs

L'opérateur sera amené à réaliser une étude d'opportunité sur la parcelle 000AC0389. Cette étude comprendra :

- Une étude du bâti
- Des entretiens avec les occupants
- Une évaluation thermique
- Un calibrage financier des travaux à réaliser.

### **Indicateurs de résultats pour le volet foncier**

- Réalisation d'une étude de faisabilité

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1. Descriptif du dispositif

Le volet immobilier de l'OPAH multi site pour le Castellet devra permettre d'améliorer et de varier l'offre locative du parc privé, en agissant sur le conventionnement des logements. Ce dispositif est mis en place par le programme Loc'avantage, et permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une défiscalisation de leur revenu locatif en échange d'un encadrement de leurs loyers.

La défiscalisation est ouverte aux propriétaires de logements déjà mis en location. Elle s'échelonne selon trois niveaux d'encadrement, et peut être valorisée par la mise à disposition du logement à une AIVS (agence immobilière à vocation sociale) dans le cadre d'une mission d'intermédiation locative.

L'opérateur devra effectuer un démarchage actif de repérage, de mobilisation des propriétaires bailleurs et potentiellement concernés ainsi que d'accompagnement au conventionnement.

### 3.3.2. Objectifs

Les objectifs en matières de conventionnement sans travaux pour la ville du Castellet sont les suivants :

- 9 logements conventionnés sans travaux sur 3 ans, dont :
  - 3 en loc 1
  - 3 en loc 2
  - 3 en loc 3 (IML obligatoire)
- 6 logements conventionnés avec travaux sur 3 ans

	2024	2025	2026	<b>TOTAL logement</b>
<b>Conventionnement sans travaux</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>9</b>
LI	1	1	1	3
LCS	1	1	1	3
LCTS (IML obligatoire)		1	2	3





### **Indicateurs de résultats pour le volet immobilier**

- Nombre de propriétaires bailleurs rencontrés ;
- Nombre de logements conventionnés ;
- Rencontre des AIVS locales et communication de la Ville vers ces dernières pour promouvoir le conventionnement.

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

### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

La lutte contre les situations d'habitat indigne et très dégradé est l'une des priorités de l'ANAH. L'étude pré-opérationnelle a révélé des situations préoccupantes qui, sans être prépondérantes, doivent être traitées.

L'ANAH identifie plusieurs degrés de situations d'habitat indigne :

- L'indécence : infraction au RSD, contrôle CAF ;
- L'insalubrité : logement pouvant porter atteinte à ses occupants ;
- La dégradation : logement inoccupé, dont les caractéristiques bâties sont préoccupantes.

L'opérateur assurera le traitement de ces situations au cours de l'OPAH. Ce traitement passe notamment par :

- Le repérage des situations d'habitat indigne
- Les visites des logements, signalés par les propriétaires ou par les partenaires
- Le signalement de toutes les situations identifiées aux partenaires adéquats
- L'accompagnement des propriétaires dans leurs travaux pour résoudre les situations d'habitat indignes.

### **3.4.2. Objectifs**

Sur 3 ans, les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indignes sont les suivants :

- Propriétaires occupants : 3 logements
- Propriétaires bailleurs : 4 logements
  - Dont 2 en dégradation moyenne
  - Dont 2 en dégradation lourde.

	2024	2025	2026	<b>TOTAL logement</b>
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
DEGRADATION	0	1	2	3
<b>Propriétaires bailleurs</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
TRAVAUX LOURDS		1	1	2
DEGRADATION SSH		1	1	2

### **Indicateurs de résultats pour le volet LHI**

- Nombre de visites réalisées



- Echanges et entretiens réguliers avec le PDLHI
- Nombre de signalement ARS ou CAF
- Nombre de dossiers déposés

## 3.5. Volet copropriété en difficulté

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence que sur les 26 copropriétés enregistrées au Registre Nationale des Copropriétés (RNC), seules 11 étaient accompagnées par un syndic de gestion. De plus, ce sont plus de 230 copropriétés qui ne sont pas immatriculées sur le territoire.

Bien que ne faisant pas l'objet d'objectifs chiffrés dans le cadre de l'OPAH-multi-sites, le diagnostic n'ayant pas repéré de problématique majeure en matière de co-propriété, une attention particulière doit être portée sur les porteurs de projets « Copropriété ».

Pour être éligibles à Ma Prime Rénov Copropriété, les préalables pour des copropriétaires sont d'être organisés autour d'un syndic de gestion (bénévole ou professionnel), d'avoir un compte bancaire de copropriété et de pouvoir présenter un règlement de copropriété.

### 3.5.2. Objectifs

L'opérateur aura la charge de recenser les projets de copropriétaires sur le territoire de la commune. Il s'agira d'identifier les copropriétaires se présentant en permanence, porteurs de projet de rénovation et d'analyser la pertinence de leur projet.

Des réunions d'information pourront être organisées pour sensibiliser les syndicats et les propriétaires sur les enjeux de fonctionnement et de structuration d'une copropriété, ainsi que sur les dispositifs Ma prim' Rénov' Copropriété.

#### **Indicateurs de résultats pour le volet copropriété**

- Liste des copropriétaires rencontrés
- Nombre des copropriétés potentiellement concernées par des aides
- Nombre de réunions d'information programmées

## 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 3.6.1. Descriptif du dispositif

Enjeu majeur des années 2020, la ville du Castellet souhaite déployer une politique de rénovation énergétique ambitieuse, adaptée aux besoins de son territoire.

- Accompagnement des propriétaires

L'opérateur du suivi-animation devra être en mesure de renseigner correctement les propriétaires de la commune quant à leurs besoins en travaux. Cet accompagnement doit valoir sur trois volets :

- Administratif : renseigner les propriétaires sur leurs démarches administratives, et sur les dispositifs en cours sur le territoire (OPAH, Ma prime Rénov si hors périmètre, aide du département et de la région et autres aides possibles en tenant compte des évolutions éventuelles de dispositifs en cours de convention),



- Technique : visite et évaluation énergétique, préconisation de travaux adaptés,
- Financier : identifier les aides financières sollicitables par dossiers, appui au montage des dossiers de demandes de subvention, de prêts, d'aides fiscales, accompagnement à leur aboutissement.
- .
- Partenariat et coopération

Plusieurs partenaires interviennent dans le cadre de la rénovation énergétique. L'opérateur est en charge de solliciter ces différents partenaires, de stimuler et d'optimiser leur coopération. L'OPAH multi-site doit permettre aux bénéficiaires du dispositif d'être un guichet et un lieu de rencontre pour chaque partenaire : ADEME, CAPEB, FFB, ANAH.

### 3.6.2. Objectifs

Sur 3 ans, l'OPAH prévoit :

- La rénovation énergétique de 9 dossiers propriétaires occupants
- La rénovation énergétique de 2 logements propriétaires bailleurs

	2024	2025	2026	TOTAL logement
<b>Logements des propriétaires occupants</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>9</b>
AMELIORATION ENERGETIQUE	2	3	4	9
<b>Logements propriétaires bailleurs (conventionnement avec travaux)</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
AMELIORATION ENERGETIQUE		1	1	2

#### Indicateurs de résultats pour le volet énergie

- Nombre de ménages rencontrés
- Nombre de visites et diagnostics réalisés
- Nombre de dossiers déposés et de dispositifs sollicités
- Nombre de projets financés
- Montant des travaux engagés

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

### 3.7.1. Descriptif du dispositif

Afin d'accompagner l'allongement de l'espérance de vie, une action en faveur de l'habitat et des logements est nécessaire, afin de permettre aux ménages de rester le plus longtemps possible dans leurs logements. L'adaptation des logements (au vieillissement ou au handicap, induit par le logement) est indispensable, et devient une des priorités de l'OPAH multi-site.

Au Castellet, ce sont plus de 230 ménages de plus de 60 ans qui sont éligibles aux aides de l'ANAH. Ainsi, un travail de coordination tout au long de l'OPAH est nécessaire avec les services des caisses de retraite. Ces-dernières participent au financement des travaux de maintien à domicile.

Les travaux d'adaptation s'adressent également aux propriétaires et locataires justifiant d'un besoin



particulier : handicap, mobilité réduite. Ce besoin peut être identifié par un diagnostic GIR ou par un justificatif de perte d'autonomie (carte adulte handicapé par exemple).

Les actions menées par l'opérateur concerneront :

- l'identification des ménages éligibles (informations générales, travail de repérage auprès des partenaires sociaux (CCAS, service urbanisme, CARSAT, MSA, CAF..),
- la réalisation de diagnostics incluant les préconisations de travaux et de simulations financières,
- la mobilisation de l'ensemble des aides possibles y compris les aides complémentaires de droit commun (MDPH, CARSAT, MSA, CAF...)

### 3.7.2. Objectifs

Sur 3 ans, les objectifs en matière de travaux d'adaptation sont les suivants :

- 12 logements propriétaires occupants

	2024	2025	2026	TOTAL logement
<b>Logements des propriétaires occupants</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>12</b>
AUTONOMIE	3	4	5	12

#### Indicateurs de résultats pour le volet adaptation

- Nombre de ménages rencontrés
- Nombre de visites et diagnostics réalisés
- Nombre de dossiers déposés et de dispositifs sollicités
- Nombre de projets financés
- Montant des travaux engagés

## 3.8. Volet patrimonial et environnemental

### 3.8.1. Descriptif du dispositif

La commune du Castellet recense un patrimoine bâti remarquable avec des sites classés (village médiéval) mais aussi des éléments patrimoniaux relatifs au « patrimoine du quotidien » un élément patrimoniaux relatifs au « patrimoine du quotidien » dans ses différents hameaux. Il s'agit d'un village provençal typique, présentant des caractéristiques architecturales et environnementales contribuant à un cadre de vie de qualité et au développement économique et touristique de la commune.

Les objectifs de rénovation poursuivis par l'OPAH multi-sites doivent être pensés en en tenant compte. L'opérateur devra être vigilant à la qualité des travaux réalisés et des matériaux employés : qualité des menuiseries, des toitures, des éléments de zingueries ou de ferronnerie etc...

La rénovation énergétique peut notamment se faire en accord avec les préceptes du patrimoine, via un appui des CAUE ou des services locaux de l'UDAP.



### 3.8.2. Objectifs

L'opérateur en charge du suivi-animation devra être vigilant à la bonne qualité des travaux entreprise pour la rénovation de l'habitat. Une rencontre avec le CAUE local et l'UDAP 83 sera nécessaire pour s'assurer des bonnes pratiques en matière de travaux dans le centre ancien du Castellet (nuancier de façade, qualité des menuiseries, des gouttières) si des demandes se faisaient jour dans ce périmètre.

Un échange avec la CAPEB ou la FFB peut être nécessaire pour identifier les artisans habilités à travailler en centre ancien, dans les règles de l'art.

#### **Indicateurs de résultats pour le volet patrimoine**

- Rencontre des partenaires
- Nombre d'artisans habilités à travailler en centre ancien
- Nombre de projet financés, incluant une dimension patrimoniale

#### **Chapitre IV - Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

Les objectifs globaux sont évalués à 39 logements, répartis comme suit :

- 24 logements occupés par leur propriétaire ;
- 6 logements locatifs avec travaux appartenant à des bailleurs privés ;
- 9 logements locatifs sans travaux appartenant à des bailleurs privés ;

**Objectifs de réalisation de la convention**

	1ère année	2ème année	3ème année	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	5	8	11	24
dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	0	1	2	3
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	3	4	9
dont aide pour l'autonomie de la personne	3	4	5	12
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	0	3	3	6
dont travaux lourds	0	1	1	2
dont travaux de lutte contre la dégradation	0	1	1	2
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	1	1	2
<b>Conventionnement sans travaux</b>	2	3	4	9
Loc 1	1	1	1	3
Loc 2	1	1	1	3
Loc 3		1	2	3



## Chapitre V - Financements de l'opération et engagements complémentaires.

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

#### 5.1. Financements de l'Anah du Var

##### 5.1.1. Règles d'application

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

##### 5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 452 913 € HT, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	60 050€	172 242€	220 447 €	452 913 €
Dont aides aux travaux	37 910 €	146 808 €	193 093 €	377 811 €
Dont aides à l'ingénierie	22 134 €	25 614 €	27 894 €	75 102 €
Part fixe	20 034 €	20 034 €	20 034 €	60 102 €
Part variable	2 100 €	5 580€	7 320 €	15 000 €

#### 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

La Commune du Castellet s'engage à participer au financement du suivi-animation et les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage nécessaires à la mise en œuvre de l'OPAH sur les 3 ans du programme en complément des aides de l'Anah sur la base des coûts TTC.

La Commune du Castellet propose également des aides financières complémentaires pour la rénovation des logements respectant les conditions d'éligibilités de l'ANAH. Les modalités d'aides sont les suivantes :



- Les **propriétaires occupants** modestes et très modestes du périmètre de l'OPAH peuvent bénéficier d'un complément de subvention de 10 % du montant des travaux. L'aide est plafonnée selon le tableau ci-après.

	ANAH		Ville	
	Plafond travaux	Plafond d'aide	Plafond travaux	Plafond d'aide
Energie	35 000 €	17 500 €	35 000 €	3 500 €
Autonomie	20 000 €	10 000 €	20 000 €	2 000 €
Dégradation	50 000 €	25 000 €	50 000 €	5 000 €

- Les **propriétaires bailleurs** dont le logement est inclus dans le périmètre de l'OPAH peuvent solliciter une aide de la commune de 10 % du montant des travaux. Cette aide est plafonnée.

	ANAH		Ville	
	Plafond travaux	Plafond d'aide	Plafond travaux	Plafond d'aide
Energie	60 000 €	15 000 €	60 000 €	6 000 €
Dégradation lourde	80 000 €	28 000 €	80 000 €	8 000 €
Dégradation moyenne	60 000 €	21 000 €	60 000 €	6 000 €

### 5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 252 178 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	50 626 €	81 930 €	92 778 €	<b>225 334 €</b>
Dont aides aux travaux	13 000 €	43 500 €	54 000 €	<b>110 500 €</b>
Dont aides à l'ingénierie	37 626 €	38 430 €	38 778 €	<b>114 834 €</b>
Part fixe	37 206 €	37 206 €	37 206 €	
Part variable	420 €	1 224 €	1 272 €	





### 5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération Sud sainte Baume

La CASSB participe pour un montant global de 75 000 € TTC au suivi animation pour la durée de l'opération de 3 ans réparti comme suit : 15 000 € la première année, 30 000 € la deuxième année et 30 000 € la troisième année. Cette somme pourra être réévaluée en fonction du nombre de communes adhérentes, du développement thématique habitat ou des possibilités budgétaires de la CASSB.

Il est précisé que ladite participation sera versée annuellement au prestataire retenu, en veillant à une équité entre les communes.

### 5.4. Financements du département du Var

#### 5.4.1. Règles d'application

Le Conseil Départemental du Var intervient en faveur des propriétaires occupants en faveur de la rénovation de leurs logements, ainsi qu'auprès des propriétaires bailleurs dans le cadre de logements conventionnés.

#### Aide aux propriétaires occupants

Un complément de subvention peut être accordé aux propriétaires occupants modestes ou très modestes. Les conditions d'éligibilités sont identiques à celles de l'ANAH. L'aide accordée correspond à **50 % du montant de l'aide de l'ANAH**. Le montant de l'aide du département est au minimum de 500 €

#### Aide aux propriétaires bailleurs

Le département accord aux aides aux propriétaires bailleurs inclus dans le périmètre de l'OPAH dans le cadre de leurs travaux de rénovation, si les conditions suivantes sont respectées :

- Le logement doit être vacant depuis au moins 6 mois
- Le logement doit être conventionné après travaux : Loc 1, Loc 2 ou Loc 3. Les personnes bénéficiaires de ces logements doivent respecter des conditions de revenus instaurés par l'ANAH.
- Le logement doit faire l'objet d'une aide de l'ANAH

L'aide du Département est de **15 % du montant des travaux** subventionnables par l'ANAH, avec un maximum de 2 300 € d'aide pour les logements en Loc 1 et 4 600 € pour les logements en Loc 2 et Loc 3.

Une bonification de 1 000 euros sera apportée aux logements remis sur le marché, pour lesquels les travaux permettront une amélioration de l'étiquette énergétique (classe C minimum).

#### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacré par le conseil départemental est de 167 100 € sur 3 ans au titre des aides aux travaux.



	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	28 375 €	66 925 €	90 550 €	<b>185 850 €</b>
Aides aux travaux	28 375 €	66 925 €	90 550 €	<b>185 850 €</b>

## 5.5. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur

### 5.5.1. Règles d'application

La Région Sud intervient en matière d'habitat en appui des collectivités locales. Elle s'engage à participer financièrement aux projets de rénovation des propriétaires occupants très modestes, et des propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements.

Cette intervention se fait dans le cadre du Plan Climat Régional « Gardons une COP d'avance » (délibération n°21-163 du 23 avril 2021).

Elle nécessite probablement la signature d'un avenant à la présente convention compte tenu des échéances d'engagement et de financement régionales.

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 ANAH.

En cas de non atteinte des gains minimum (38 % pour les propriétaires occupants, et 50 % pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux incluant au moins 4 postes liés aux économies d'énergies ; dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture, des planchers hauts ou bas, remplacement des menuiseries), et 2 postes de travaux portant sur la ventilation et le confort d'été.

#### Aide aux propriétaires occupants très modestes

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

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

Les deux primes « facteur 2 » et « transition énergétique » peuvent s'additionner pour les ménages très modestes ; seule la prime « transition énergétique » est mobilisable pour les ménages modestes.

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.



## Aide aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux

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

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

### 5.5.2. Montants prévisionnels de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacré par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur à l'opération est de 38 250 € sur 3 ans au titre des aides aux travaux PO et PB.

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	3 750 €	18 000 €	19 000 €	<b>40 750 €</b>
Aides aux travaux	3 750 €	18 000 €	19 000 €	<b>40 750 €</b>

## Engagements complémentaires

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

- Les aides de droit commun de la Caisse d'allocations familiales (CAF) et de la Mutualité sociale agricole (MSA),
- Les aides de droit commun des Caisses de retraites (notamment Carsat),
- Les aides des Sociétés anonymes coopératives d'intérêts collectif pour l'accès 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.

Par ailleurs, pour mener à bien la mission et atteindre les objectifs, la Commune s'engage à :

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

# COMMUN AUX DEUX SITES DANS LE CADRE DE L'OPAH MULTISITES

## MISSION D'INGENIERIE DANS LE CADRE DE L'OPAH : TABLEAU RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS

	ANAH				COMMUNE DU BEAUSSET				COMMUNE DU CASTELLET				CASSB				TOTAL DE L'OPERATION SUR 3 ANS
	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	
Aides à l'ingénierie En € Arrondi	50 116	58 276	65 236	173 088	48 506	55 236	61 952	165 696	37 626	38 430	38 778	114 834	15 000	30 000	30 000	75 000	528 618

\*Le Conseil Départemental et le Conseil Régional ne participent pas aux frais d'ingénierie pour le suivi-animation de l'OPAH.

\*\*Pour la CASSB, la somme de 75 000 € TTC pourra être réévaluée en fonction du nombre de communes adhérentes, du développement thématique habitat ou des possibilités budgétaires de la CASSB. Il est précisé que ladite participation sera versée annuellement au prestataire retenu, en veillant à une équité entre les communes.

	ANAH				COMMUNE DU CASTELLET				COMMUNE DU BEAUSSET				CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAR Hors convention d'OPAH				REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR MONTANTS A CONFIRMER PAR AVENANT - Pour le Castellet uniquement /*				TOTAL DE L'OPERATION SUR 3 ANS
	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Total	
Aides aux travaux ... (déclinaison possible par nature d'intervention)	131 221 €	383 434 €	709 463 €	1 224 118 €	13 000 €	43 500 €	54 000 €	110 500 €	67 160 €	110 300 €	173 120 €	350 580 €	52 850 €	121 474 €	183 889 €	358 213 €	3 750 €	18 000 €	19 000 €	40 750 €	2 084 161 €

\* Aide région : pour Le Beausset : au moment de la rédaction de la présente convention, l'OPAH du Beausset n'était pas encore prise en compte dans les documents financiers de la collectivité. Une aide financière sera potentiellement apportée par la Région sous réserve qu'elle devienne partenaire financier de l'opération programmée par voie d'avenant courant 2024.

PROJET

Chapitre VII – Pilotage, animation et évaluation.

## **Article 7 – Conduite de l'opération**

### **7.2. Pilotage de l'opération**

#### **7.2.1. Mission du maître d'ouvrage**

Dans le cadre de sa compétence habitat, la CASSB assurera la mission de maîtrise d'ouvrage et sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation dit opérateur.

Il est acté que chaque commune aura son indépendance sur ses dossiers, ses demandes et octrois de subventions, tant au niveau pratique que budgétaire.

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

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

Il est à noter que la convention est la première opération sur ce territoire qui sera réalisée depuis la précédente OPAH du Beausset qui s'est achevée en 2008. Il nous faut structurer l'ensemble de la gouvernance, l'opérationnalité de la convention ainsi que la mise en place des différentes passerelles entre les différents acteurs ayant un rôle à jouer dans l'OPAH. Cette période sera mise à profit pour préparer et initier les premiers ateliers à destination des propriétaires, bailleurs et locataires le cas échéant. De ce fait, il faut avoir une certaine agilité dans l'analyse des indicateurs de réalisation. Nous aurons ainsi la possibilité d'ajuster certains éléments de la convention en fonction de ces inputs. Cela nous permet d'avoir une OPAH capable d'évoluer et de s'adapter aux différentes situations qui peuvent survenir.

#### **7.2.2. Instances de pilotage**

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

Bien entendu, la périodicité des réunions est un minimum pour le bon déroulement de la convention. Si nécessaire, des réunions supplémentaires pourront être programmées afin répondre aux points qui apparaîtront en cours de réalisation du programme.

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

Le **Comité de Pilotage** (un par an) : Instance décisionnelle, il est présidé par la Présidente de la Communauté d'Agglomération ou son représentant.

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

Ce comité est chargé de valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention. Il s'appuiera également sur les deux rapports semestriels établis par les communes, conformément à l'article 7.4.1 afin de dresser un bilan régulier de l'évolution de l'OPAH.

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

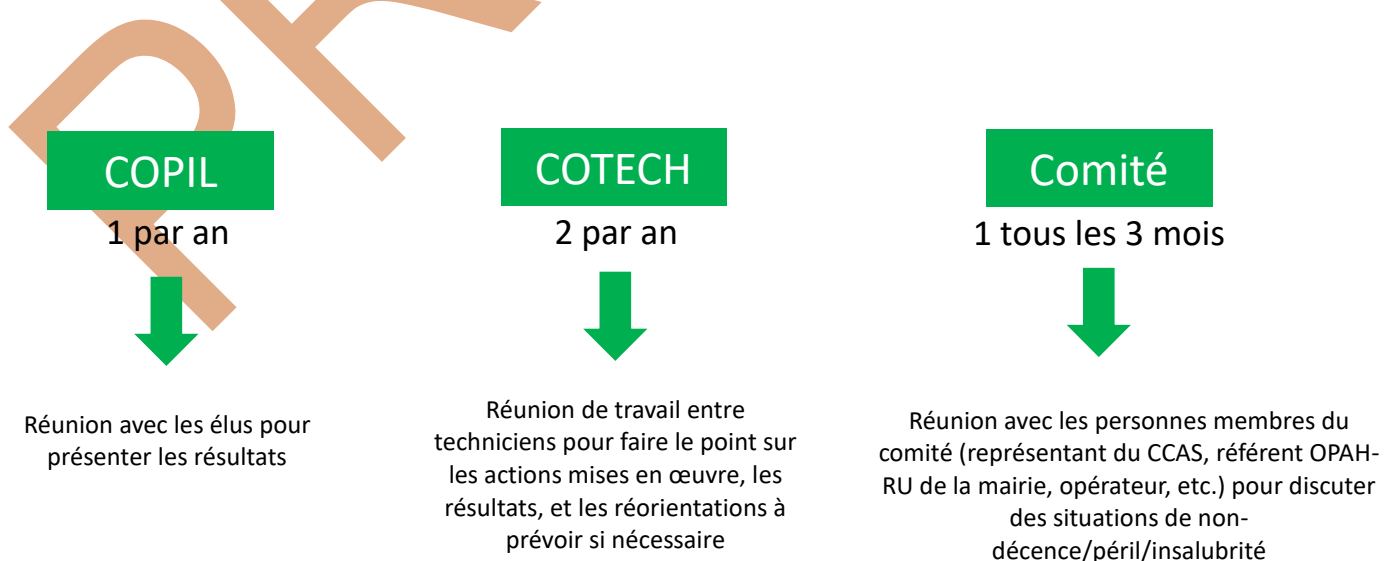
Des comités techniques ou commissions de suivi spécifiques pourront être mis en place selon les besoins (insalubrité, accompagnement social, copropriétés en difficultés...).

Le **Comité de Lutte contre l'Habitat Indigne** (un tous les 3 mois) associe les techniciens référents de la Commune du Beausset impliqués dans les questions de mal-logement et d'hygiène, et tout autre partenaire en tant que de besoin. Il a vocation à suivre l'avancement de la mission de lutte contre l'habitat indigne et proposera toutes les orientations nécessaires pour la suite de la démarche.

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

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

En résumé :





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

#### 7.3.1. Équipe de suivi-animation

Les missions attendues de la part de l'équipe de suivi-animation sont celles spécifiées dans les délibérations n°2017-34 et n°2017-35 du conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 ainsi que de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme MaPrimeRénov'.

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

L'équipe de suivi-animation est chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH des communes du Beausset et du Castellet en lien avec ses représentants et a notamment en charge les missions suivantes :

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

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

- Le rapport d'évaluation de la dégradation de l'habitat ;
- Le rapport d'évaluation de l'insalubrité de l'habitation ;
- Le rapport d'évaluation de la non-décence de l'habitation sous la forme prévue par le PDLHI ;
- Le rapport d'ergothérapeute et éventuellement le diagnostic autonomie ;
- L'évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement ;
- L'évaluation sociale des ménages ;
- L'expertise juridique pour les dossiers complexes ;

- Le diagnostic multicritères répondant aux exigences de l'Anah pour l'éligibilité à une aide au syndicat des copropriétaires ;
- L'accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre des mesures coercitives liées aux situations d'indignité, d'insalubrité et/ou de péril.

### 7.3.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), dans le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au dit fonds et stipulées dans les fiches #16 et #18 de l'annexe à l'instruction de l'Anah du 04 juin 2013 « Fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2013 », celle de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux du 10 avril 2018 et celle des délibérations du conseil d'administration de l'Anah du 09 décembre 2019 relatives aux adaptations du régime d'aides du programme habiter mieux et du plan initiative copropriétés.

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

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

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

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

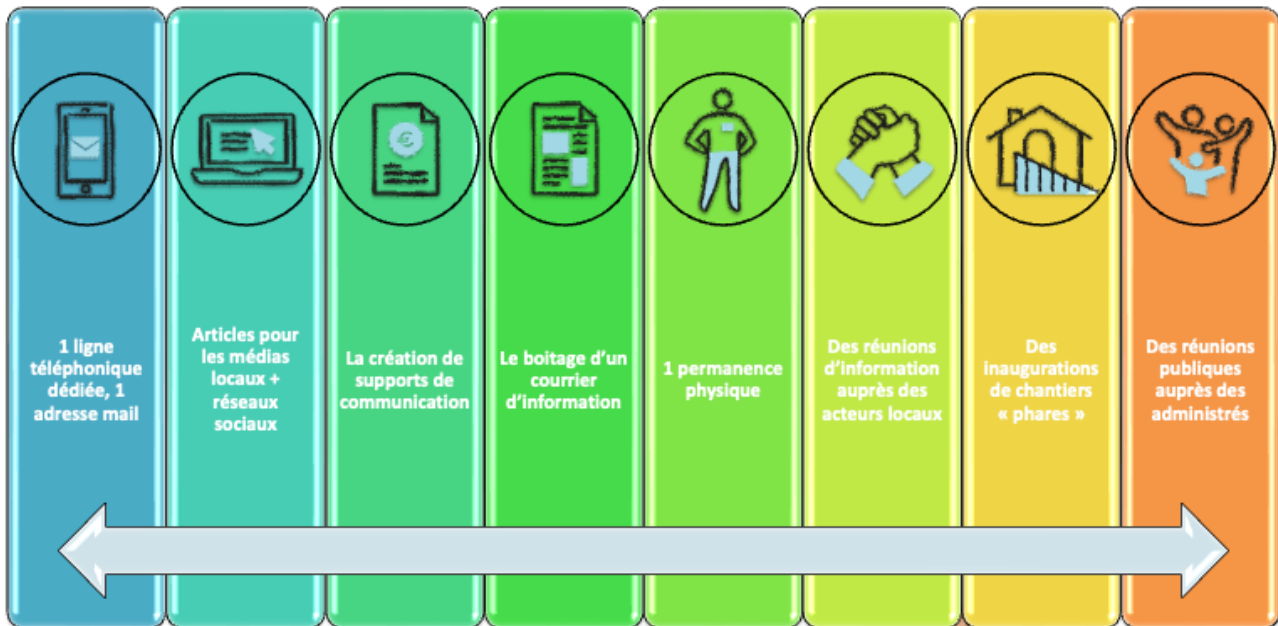
Elles prévoient également à l'attention des propriétaires bailleurs et occupants :

#### Information – Communication

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

L'information doit être effectuée sur toute la durée de l'OPAH.

## SCHÉMA DES ACTIONS DE COMMUNICATION À DÉVELOPPER AUTOUR DE L'OPAH (Liste non exhaustive)



### Repérage

L'équipe de suivi-animation devra adopter une attitude proactive de repérage en allant au-devant des publics cibles. Un important travail de veille sera maintenu tout au long de l'OPAH. Notamment par :

- Un repérage de terrain pro-actif réalisé conjointement par l'opérateur et les Villes du Beausset et du Castellet avec la mise en place d'un outil de suivi partagé ;
- Les visites organisées dans le cadre de la veille foncière, de la poursuite des études sur les îlots d'intervention prioritaires, d'une demande de subventions, de signalements réalisés par les locataires, des partenaires.

Toute situation d'habitat indigne ou non réglementaire sera remontée auprès de la maîtrise d'ouvrage, du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du Var (PDLHI Var) et des partenaires concernés le cas échéant.

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

Dans le cadre de la mission repérage, le prestataire :

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

## Missions sociales

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

## Accompagnement technique et juridique

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

## Accompagnement administratif, fiscal et financier

- Réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires ;
- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires et auprès de tout autre partenaire susceptible de financer ;

- Préparation des conventions de loyer ;
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques ;
- Recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, caisses de retraites, SACICAP, établissements bancaires, etc. ;
- Sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ;
- Mobilisation de partenaires thématiques : ADIL, Espace Info Energie, AIVS, etc.

### **Accompagnement conventionnement sans travaux**

- Vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence, quel que soit le type de conventionnement sans travaux souhaité initialement par le propriétaire ;
- Simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire ;
- Conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec Action Logement et les organismes d'intermédiation locative ;
- Élaboration de la convention avec l'ANAH ;
- Élaboration du projet de bail ;
- Constitution du dossier de demandes de prime (IML) auprès de l'ANAH.

### **Assistance à la maîtrise d'ouvrage et aux communes**

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

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

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

### 7.3.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur veille à travailler en étroite collaboration avec :

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

Une réunion trimestrielle de suivi opérationnel du dispositif sera organisée par le prestataire en présence d'au moins un représentant de l'Anah et des collectivités locales.

### 7.4. Évaluation et suivi des actions engagées

#### 7.4.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

#### Indicateurs de fonctionnement

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

#### Indicateurs de résultats

- Volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser ;
- Évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment ;
- Ventilation des logements améliorés par type de destinataires ;
- Ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Sorties d'insalubrité, de péril, ou de saturnisme, réalisées ;
- Nombre de logements remis sur le marché ;
- Nombre de conventionnement sans travaux ;
- Avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office ;

- Nombre de relogements réalisés ;
- Répartition des financements sollicités par financeurs dont prêts complémentaires ;
- Analyse du reste à charge des propriétaires ;
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers.

### Indicateurs économiques

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

### Indicateurs sociaux

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

Cette liste d'indicateurs n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et l'extraction de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité, etc. Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions.

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

#### 7.4.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés par l'équipe opérationnelle composée des deux Communes et du bureau d'études, et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

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

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

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

### Les rapports semestriels

Le rapport semestriel, établi par l'équipe opérationnelle, devra faire état de l'avancement de l'OPAH au fur et à mesure de sa réalisation et comportera les données synthétiques sur :

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

### Bilan annuel

Le bilan annuel, établi par l'équipe opérationnelle, sera présenté sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel et fera état des éléments suivants :

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

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

### Bilan final

Le bilan final sous forme de rapport, établi par l'équipe opérationnelle, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- Établir un bilan avec évolution, sur les 5 ans, des indicateurs de la convention ;
- Exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- Présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Présenter l'état du potentiel restant à traiter ;



- Synthétiser l'impact du dispositif dans les domaines de l'habitat, du secteur économique et de la vie sociale ;
- Comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Les communes seront en charge de la diffusion des bilans auprès des partenaires de l'opération.

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

## **Chapitre VIII – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin l'équipe opérationnelle 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'Anah.

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du jour de signature de la présente convention.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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

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

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

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

Fait en ..... exemplaires à..... , le .....

Pour l'Etat,  
Le Préfet du Var  
Délégué territorial de l'ANCT  
Philippe MAHÉ

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour le maitre d'ouvrage,  
La Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume  
Madame La Présidente

Blandine MONIER

Pour la ville du Beausset  
Monsieur Le Maire  
Edouard FRIEDLER

Pour la ville du Castellet  
Monsieur Le Maire  
René CASTELL

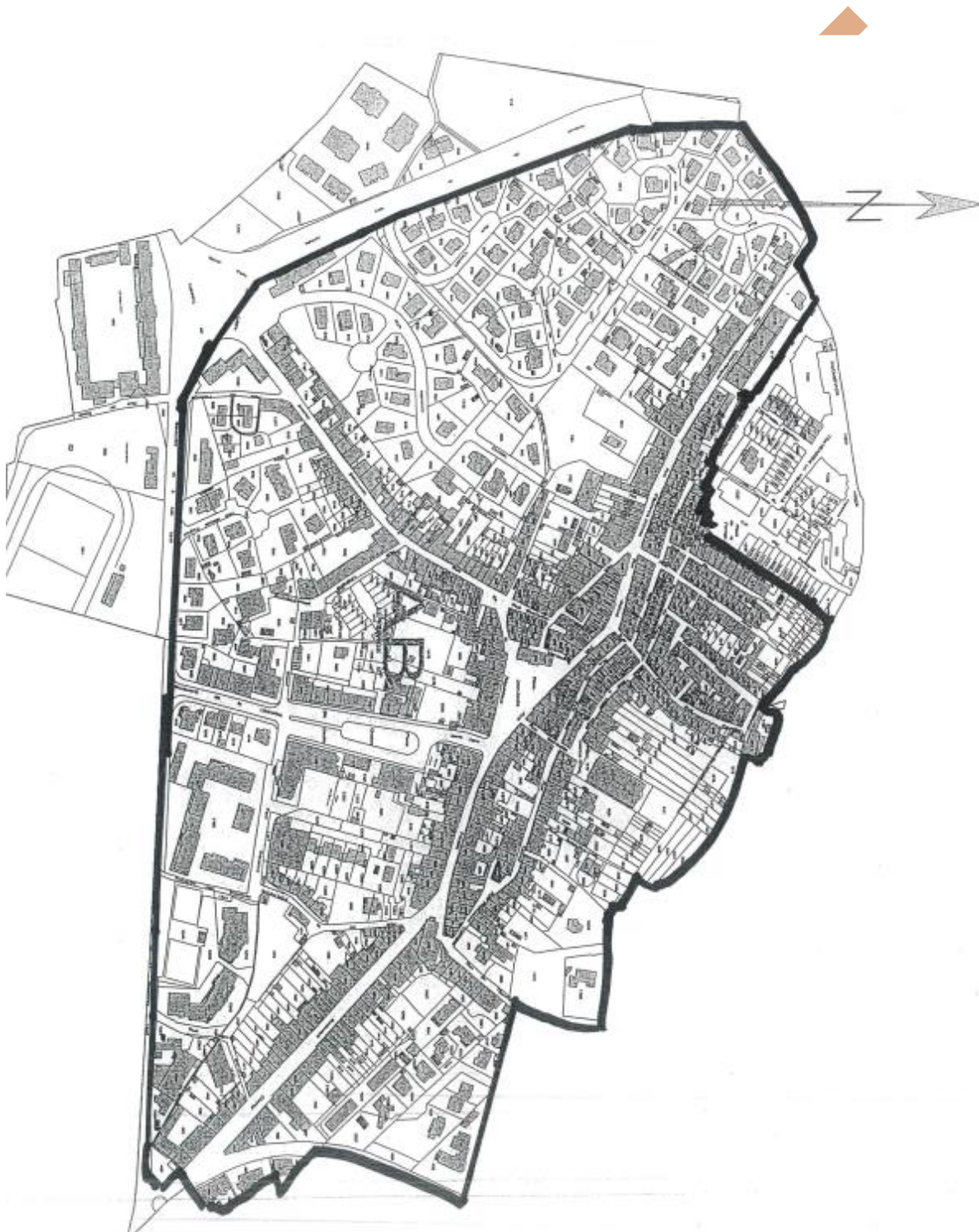
PROJET



## ANNEXES LE BEAUSSET

PROJET

## Annexe 1. Périmètre de l'opération sur Le Beausset



## Annexe 2. Détail du projet de territoire du Beausset dans le cadre du PVD



# 1.1

## Présentation de la stratégie globale de revitalisation

COFIL – OPAH – 7 septembre 2023

3

### Les ambitions du territoire



#### ❖ ENJEUX DE LA COMMUNE DU BEAUSSET EN TANT QUE CENTRALITE DE SON BASSIN DE VIE

Les enjeux auxquels la Commune doit répondre pour les années à venir sont les suivants :



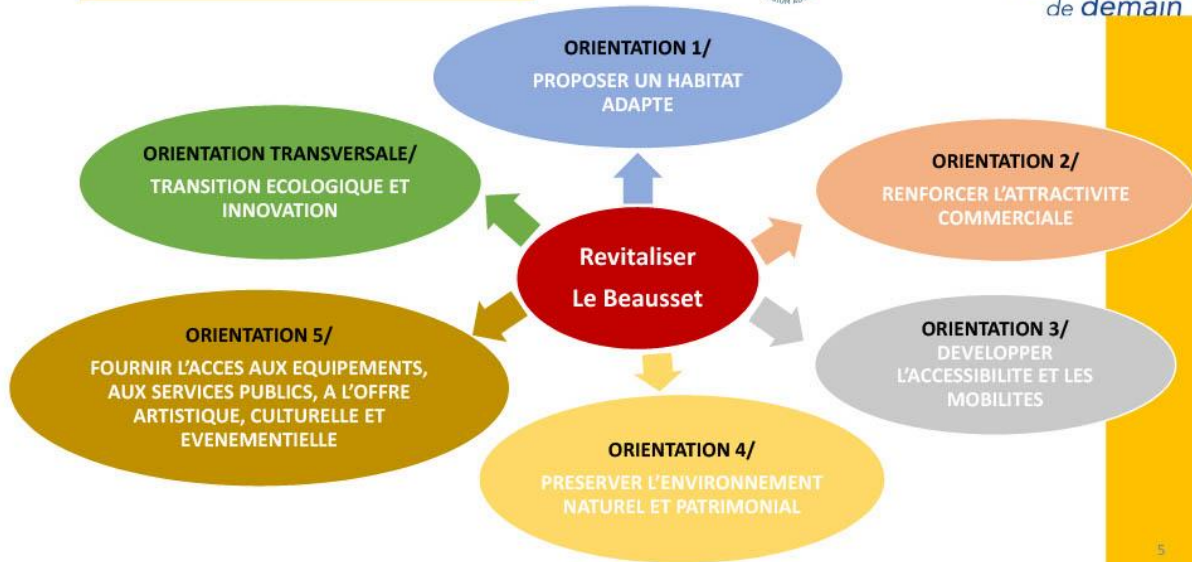
- **Améliorer l'habitat ancien et développer une offre de logements diversifiée** dans le centre-ville historique afin de maintenir le dynamisme de la commune ;
- **Renforcer l'attractivité commerciale** du centre-ville du Beausset ;
- **Faire émerger un centre-ville attractif et apaisé**, lieu de déambulation, théâtre des mobilités douces ;
- **Préserver et valoriser le patrimoine** historique, architectural, agricole et naturel du Beausset ;
- **Asseoir la place centrale du Beausset sur les plans culturel, artistique et événementiel** en étoffant l'offre existante ;
- **Accompagner les transitions** : vers une ville du Beausset davantage écologique, numérique et participative.

4

## Les orientations et axes stratégiques



Le Beausset



## Les orientations et axes stratégiques



Le Beausset



ORIENTATION 1 PROPOSER UN HABITAT ADAPTE	ORIENTATION 2 RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE	ORIENTATION 3 DEVELOPPER L'ACCESSIBILITE ET LES MOBILITES	ORIENTATION 4 PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PATRIMONIAL	ORIENTATION 5 FOURNIR L'ACCES AUX EQUIPEMENTS, AUX SERVICES PUBLICS, A L'OFFRE ARTISTIQUE, CULTURELLE ET EVENEMENTIELLE	ORIENTATION TRANSVERSALE TRANSITION ECOLOGIQUE ET INNOVATION
Axe 1- Améliorer l'habitat	Axe 1- Soutenir le commerce de proximité	Axe 1- Apaiser et améliorer les conditions de circulation	Axe 1- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, bâti et paysager	Axe 1- Etoffer l'offre de services publics	Axe 1- Agir pour le développement durable
Axe 2- Réhabiliter les logements anciens	Axe 2- Valoriser les produits et savoir-faire locaux	Axe 2- Favoriser les modes doux	Axe 2- Révéler les espaces patrimoniaux du cœur de ville	Axe 2- Développer l'offre artistique et culturelle	
Axe 3- Développer une offre de logement plus diversifiée	Axe 3- Diversifier l'offre commerciale et artisanale	Axe 3- Traiter l'espace public pour le rendre plus lisible et accessible en centre-ville	Axe 3- Préserver les espaces verts	Axe 3- Renforcer l'offre d'équipements	Axe 2- Renforcer la démocratie participative
	Axe 4- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces	Axe 4- Développer l'offre de stationnement	Axe 4- Valoriser et embellir les espaces publics	Axe 4- Améliorer la couverture numérique	



# 1.2

## Plan et fiches actions

COPIE – OPAH – 7 septembre 2023

### Présentation du plan d'action par orientation et axe stratégique



7

<b>ORIENTATION 1/ PROPOSER UN HABITAT ADAPTE</b>	<b>Axe 1- Améliorer l'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ <b>RENOVER L'HABITAT DU CENTRE-ANCIEN / ETUDE PRE-OPERATIONNELLE OPAH/PIG</b></li><li>➢ <b>PROJET DE CAMPAGNE D'INFORMATION SUR LES MESURES EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT</b></li></ul>
	<b>Axe 2- Réhabiliter les logements anciens</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ <b>RENOVER L'HABITAT DU CENTRE-ANCIEN / ETUDE PRE-OPERATIONNELLE OPAH/PIG</b></li><li>➢ <b>ACQUISITION D'IMMEUBLES VETUSTES DU CENTRE</b></li></ul>
	<b>Axe 3- Développer une offre de logement plus diversifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ <b>ACQUISITION D'IMMEUBLES VETUSTES DU CENTRE</b></li><li>➢ <b>ACTION FONCIERE</b></li></ul>





## Présentation du plan d'action par orientation et axe stratégique



Le Beausset



<b>ORIENTATION 2/ RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE</b>	<b>Axe 1- Soutenir le commerce de proximité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ CREATION POSTE MANAGER COMMERCE</li> <li>➤ OPERATION COACHING « MON PROJET D'ENTREPRISE »</li> <li>➤ CREATION PLATEFORME D'E-COMMERCE</li> <li>➤ DIAGNOSTIC DE L'APPAREIL COMMERCIAL</li> </ul>
	<b>Axe 2- Valoriser les produits et savoir-faire locaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ CREATION PLATEFORME D'E-COMMERCE</li> <li>➤ CREATION BOUTIQUE EPHEMERE</li> <li>➤ OBTENIR LE LABEL MA VILLE MON ARTISAN</li> <li>➤ VALORISER L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES COMMERCANTS ET ARTISANS AVEC LE LABEL ECO-DEFIS</li> </ul>
	<b>Axe 3- Diversifier l'offre commerciale et artisanale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ CREATION BOUTIQUE EPHEMERE</li> <li>➤ AIDE A L'INSTALLATION DE COMMERCE ITINERANTS</li> <li>➤ REHABILITATION DU BATIMENT MARIUS MARI PERMETTANT L'INSTALLATION D'UNE LIBRAIRIE</li> </ul>
	<b>Axe 4- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ CREATION BOUTIQUE EPHEMERE</li> <li>➤ AIDE A L'INSTALLATION DE COMMERCE ITINERANTS</li> <li>➤ REHABILITATION DU BATIMENT MARIUS MARI PERMETTANT L'INSTALLATION D'UNE LIBRAIRIE</li> <li>➤ ACTION FONCIERE</li> </ul>

9

## Présentation du plan d'action par orientation et axe stratégique



Le Beausset



<b>ORIENTATION 3/ DEVELOPPER L'ACCESSIBILITE ET LES MOBILITES</b>	<b>Axe 1- Apaiser et améliorer les conditions de circulation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ MISE EN PLACE D'UNE ZONE DE RENCONTRE</li> <li>➤ DEFINITION D'UN NOUVEAU SCHEMA DE CIRCULATION, DE STATIONNEMENT ET MODES ACTIFS</li> <li>➤ MISE EN PLACE D'UNE NAVETTE MUNICIPALE</li> </ul>
	<b>Axe 2- Favoriser les modes doux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ MISE EN PLACE D'UNE ZONE DE RENCONTRE</li> <li>➤ INSTALLATION DE PARCS A VELO AU CENTRE</li> </ul>
	<b>Axe 3- Traiter l'espace public pour le rendre plus lisible et accessible en centre-ville</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ AMENAGEMENT DE L'ESPLANADE DE GAULLE</li> <li>➤ ETUDE SIGNALÉTIQUE PIÉTONNE TOURISTIQUE ET URBAINE</li> </ul>
	<b>Axe 4- Développer l'offre de stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ CREATION DE PLACES DE STATIONNEMENT</li> <li>➤ PARKING DE COVOITURAGE DES VENTS D'ANGES</li> </ul>

10

## Présentation du plan d'action par orientation et axe stratégique



Le Beausset



ORIENTATION 4/ PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PATRIMONIAL	<b>Axe 1- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, bâti et paysager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE</li> <li>➤ PROJET DE CONSTITUTION D'UN INVENTAIRE DU PATRIMOINE</li> <li>➤ REFECTION DE L'EGLISE</li> <li>➤ REHABILITATION DU BATIMENT MARIUS MARI</li> <li>➤ REHABILITATION DE L'ESPACE MISTRAL</li> <li>➤ ADHESION AU LABEL « VILLES ET VILLAGES OU IL FAIT BON VIVRE »</li> </ul>
	<b>Axe 2- Révéler les espaces patrimoniaux du cœur de ville</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ CREATION D'ITINERAIRES CULTURELS ET TOURISTIQUES</li> <li>➤ ETUDE SIGNALÉTIQUE PIETONNE TOURISTIQUE ET URBAINE</li> </ul>
	<b>Axe 3- Préserver les espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ OPERATION ARBRES EN VILLE</li> </ul>
	<b>Axe 4- Valoriser et embellir les espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ OPERATION ARBRES EN VILLE</li> <li>➤ AMENAGEMENT DE L'ESPLANADE DE GAULLE</li> <li>➤ AMENAGEMENT DU JARDIN DES GOUBELETS</li> <li>➤ AMENAGEMENT DU JARDIN DES DEMOISELLES</li> </ul>

11

## Présentation du plan d'action par orientation et axe stratégique



Le Beausset



ORIENTATION 5/ FOURNIR L'ACCES AUX EQUIPEMENTS, AUX SERVICES PUBLICS, A L'OFFRE ARTISTIQUE, CULTURELLE ET EVENEMENTIELLE	<b>Axe 1- Etoffer l'offre de services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ CREATION DU POSTE DE CHEF DE PROJET « PETITES VILLES DE DEMAIN »</li> <li>➤ INSTALLATION D'UNE MAISON FRANCE SERVICES</li> <li>➤ RECRUTEMENT D'UN CONSEILLER NUMERIQUE FRANCE SERVICES</li> <li>➤ EQUIPEMENTS OUTILS INFORMATIQUES MAISON FRANCE SERVICES</li> <li>➤ MISE EN PLACE D'UNE NAVETTE MUNICIPALE</li> </ul>
	<b>Axe 2- Développer l'offre artistique, culturelle et événementielle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ REHABILITATION DU BATIMENT MARIUS MARI EN VUE D'Y INSTALLER UNE MICRO-FOLIE</li> <li>➤ EQUIPEMENTS ET MOBILIER MICRO-FOLIE</li> <li>➤ REHABILITATION DE L'ESPACE MISTRAL POUR AMENAGER UNE SALLE D'EXPOSITION</li> <li>➤ REHABILITATION DE L'ESPACE MISTRAL POUR Y ACCUEILLIR UN POLE D'ANIMATION ARTISTIQUE, CULTURELLE, MUSICALE, ET SPORTIVE</li> <li>➤ FAVORISER LA PRESENCE D'EVENEMENTS EN CENTRE-VILLE</li> </ul>
	<b>Axe 3- Renforcer l'offre d'équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ RENOVATION DU STADE DE FOOTBALL ET D'ATHLETISME</li> <li>➤ REHABILITATION DU BATIMENT MARIUS MARI EN VUE D'Y INSTALLER UNE MICRO-FOLIE</li> <li>➤ REHABILITATION DE L'ESPACE MISTRAL POUR L'AMENAGEMENT D'UNE SALLE MULTI-USAGES</li> </ul>
	<b>Axe 4- Améliorer la couverture numérique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ FAVORISER L'INSTALLATION DE LA FIBRE</li> <li>➤ PROJET « VILLE CONNECTEE »</li> </ul>

12



## Présentation du plan d'action par orientation et axe stratégique



Le Beausset



<b>ORIENTATION TRANSVERSALE/ TRANSITION ECOLOGIQUE ET INNOVATION</b>	<b>Axe 1- Agir pour le développement durable</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ OPERATION ARBRES EN VILLE</li><li>➤ <b>TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE DES ECOLES</b></li><li>➤ <b>AUDITS ENERGETIQUES SUR LES BATIMENTS PUBLICS MUNICIPAUX</b></li><li>➤ <b>PARTICIPATION AU PROGRAMME ACTEE POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS PUBLICS</b></li><li>➤ CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE</li><li>➤ <b>PROJET DE MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET ALIMENTAIRE DE TERRITOIRE</b></li><li>➤ <b>INSTALLATION MARAICHAGE BIO</b></li><li>➤ VALORISER L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES COMMERCANTS ET ARTISANS AVEC LE LABEL ECO-DEFIS</li><li>➤ <b>SENSIBILISER AUX ECO GESTES</b></li></ul>
	<b>Axe 2- Renforcer la démocratie participative</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>MISE EN ŒUVRE D'UNE DEMARCHE DE CONSULTATION CITOYENNE</b></li><li>➤ <b>BUDGET PARTICIPATIF</b></li></ul>

PROJETS

# 2

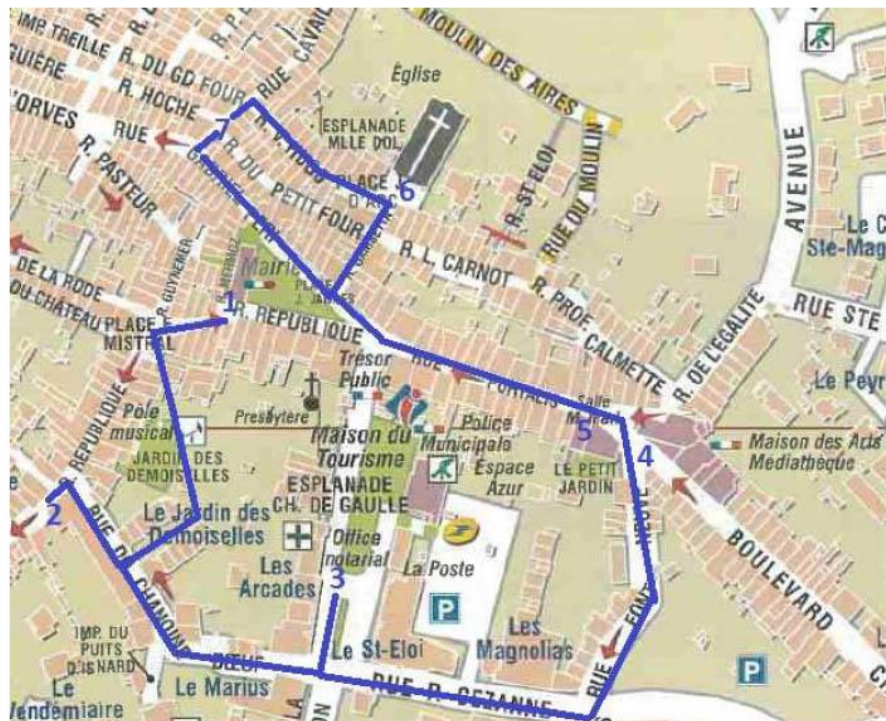
## Présentation des opérations de revitalisation du cœur de ville

COPIL – OPAH – 7 septembre 2023

14

### Légende 7 arrêts :

1. **Création de la boutique éphémère d'artisanat** pour promouvoir l'artisanat local et diversifier l'offre commerciale
2. **Réhabilitation de l'espace « Mistral »** en pôle d'animation du territoire à vocation artistique
3. **Aménagement de l'Esplanade Ch. De Gaulle** pour renforcer l'attractivité du cœur de ville et améliorer sa connexion avec la place Jaurès
4. **Création d'une zone de rencontre** au centre pour apaiser la circulation et favoriser les modes doux
5. **Réhabilitation de la Maison Marius Mari** en vue d'y accueillir une librairie et une Micro-Folie pour développer l'offre culturelle
6. **Réfection de l'église** pour renforcer l'attractivité touristique du Beausset (patrimoine d'intérêt intégré dans l'itinéraire touristique)
7. **Rénover l'habitat du centre-ancien**



## NOS PROJETS

### Dans le cœur du village



Le Beausset



- Renforcer l'attractivité du cœur de ville en réaménageant l'Esplanade de Gaulle et en améliorant sa connexion avec la Place Jaurès



- Contribuer à la redynamisation du centre-ville tout en apportant une réponse aux différents besoins de mobilité quotidienne des usagers : **définition d'un nouveau schéma de circulation, stationnement et modes doux**



16

## NOS PROJETS

### Dans le cœur du village



Le Beausset



- Donner lieu à un pôle d'animation du territoire à vocation artistique en **remettant en état l'Espace Mistral**



- Poursuivre la démarche de développement des offres de services culturels, sociaux et éducatifs en **rénovant la Maison Marius Mari**



- Renforcer l'attractivité touristique du Beausset en restaurant un patrimoine architectural d'intérêt : l'Eglise



17

**Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées**

(à titre indicatif et sous réserve de la signature de conventions et de validation des financements par les partenaires)

**PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS**

TYPE DE TRAVAUX	PLAFOND DE TRAVAUX		ANAH	LE BEAUSSET	CD83
Travaux lourds	TM	50 000,00 €	50%	3%	25%
	M		35%	0%	25%
Travaux autonomie	TM	20 000,00 €	50%	2%	25%
	M		35%	10%	17,50%
Travaux précarité énergétique	TM	35 000,00 €	50%	2%	25%
	M		35%	8%	17,50%
<b>Primes éventuelles</b>					
ANAH Prime sortie de passoire thermique en complément pour les logements les plus énérgivores dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G, et dont l'étiquette après travaux est E ou mieux.	TM	/	1 500,00 €	/	/
	M	/		/	/
ANAH un bonus BBC de 1 500 € en complément pour les logements dont l'étiquette énergétique après travaux est A ou B.	TM	/	1 500,00 €	/	/
	M	/		/	/

**PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS**

TYPE DE TRAVAUX	Plafond de travaux	Montant maxi de travaux HT	ANAH	LE BEAUSSET	Département (si vacance sup à 6 mois)
Logement très dégradé	LOC 1 1000€ HT/m² plafond 80m²	80 000,00 €	10%	0%	15% plafonné à 2 300 €
	LOC 2 1000€ HT/m² plafond 80m²	80 000,00 €	35%	15% du plafond de travaux = 500€/m² (plaf 80 m²)	15% plafonné à 4 600 €
	LOC 3 1000€ HT/m² plafond 80m²	80 000,00 €	35%	5% du plafond de travaux = 500€/m² (plaf 80 m²)	15% plafonné à 4 600 €
Logement moyennement dégradé	LOC 1 750€ HT/m² plafond 80m²	60 000,00 €	7%	0%	15% plafonné à 2 300 €
	LOC 2 750€ HT/m² plafond 80m²	60 000,00 €	25%	25% du plafond de travaux = 500€/m² (plaf 80 m²)	15% plafonné à 4 600 €
	LOC 3 750€ HT/m² plafond 80m²	60 000,00 €	25%	0%	15% plafonné à 4 600 €
Transformation d'usage	LOC 1 750€ HT/m² plafond 80m²	60 000,00 €	7%	0%	15% plafonné à 2 300 €
	LOC 2 750€ HT/m² plafond 80m²	60 000,00 €	25%	0%	15% plafonné à 4 600 €
	LOC 3 750€ HT/m² plafond 80m²	60 000,00 €	25%	0%	15% plafonné à 4 600 €
Précarité énergétique + étiquette D	LOC 1 750€ HT/m² plafond 80m²	60 000,00 €	10%	0%	15% plafonné à 2 300 €
	LOC 2 750€ HT/m² plafond 80m²	60 000,00 €	25%	25% du plafond de travaux = 500€/m² (plaf 80 m²)	15% plafonné à 4 600 €
	LOC 3 750€ HT/m² plafond 80m²	60 000,00 €	25%	0%	15% plafonné à 4 600 €
<b>Primes éventuelles</b>					
Prime ANAH réservation LCTS	/	/	4000 € secteur tendu	/	/
ANAH Prime sortie de passoire thermique en complément pour les logements les plus énérgivores dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G, et dont l'étiquette après travaux est E ou mieux.	TM	/	1 500,00 €	/	/
	M	/		/	/
ANAH un bonus BBC de 1 500 € en complément pour les logements dont l'étiquette énergétique après travaux est A ou B.	TM	/	1 500,00 €	/	/
	M	/		/	/
Prime Département si étiquette C	/	/	/	/	1 000 €

**Annexe 5. Liste des rues**

<b>LISTE DES VOIES DU PERIMETRE OPAH - LE BEAUSSET</b>	
Allées	des Alysses
Avenue	de la 1 <sup>ère</sup> armée
Avenue	Saint Louis
Avenue	Des anciens combattants d'Indo-chine
Boulevard	Du 8 Mai 1945
Boulevard	De la libération
Boulevard	Chanzy
Boulevard	du 11 novembre 1945
Esplanade	mlle DOL
Esplanade	De Gaulle
Impasse	corbeille d'argent
Impasse	corbeille d'or
Impasse	reine de mai
Impasse	Du puits de la ville
impasse	Du puits d'Isnard
Impasse	La cabane
Impasse	De la Treille
Place	Jean Jaurès
Place	Frédéric Mistral
Place	Jeanne D'arc
Rond point	De Lattre de Tassigny
Rond Point	Miro
Rue	Raimu
Rue	Alphonse Daudet
Rue	Félibridge
Rue	Chanoine Bœuf
Rue	Cézanne
Rue	Saint Eutrope
Rue	Pasteur
Rue	Gabriel Péri
Rue	du Petit Four
Rue	Cavaillon
Rue	Hoche
Rue	Figuières
Rue	De la Treille
Rue	Du Moulin des Aires
Rue	Notre dame
Rue	Vincent Scotto
Rue	Marcel Pagnol
Rue	Font Neuve

Rue	Sainte Magdeleine
Rue	De l'égalité
Rue	Calmette
Rue	Carnot
Rue	Portalis
Rue	Général Giraud
Rue	Gambetta
Rue	République
Rue	Mermoz
Rue	Guynemer
Rue	De la rode
Rue	Du Château
Rue	d'Estienne D'Orves
Rue	Victor Rougier
Rue	Saint Eloi
Rue	Victor Hugo
Rue	Du Grand Four
Rue	Pierre Curie
Rue	des Aires
Traverse	des platrières

PROJET



## Annexe 6. Contrat de mixité sociale

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DU BEAUSSET

SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2023

N°2023.09.28.11

**L'an deux mille vingt-trois, le 28 septembre à 18 heures, le Conseil Municipal de la Ville du Beausset dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans la salle de l'espace Azur, Esplanade Charles de Gaulle au Beausset, sous la présidence de Monsieur Edouard FRIEDLER, Maire du Beausset.**

Nombre de conseillers en exercice : 29

**Étaient présent(e) s :** Edouard FRIEDLER – Danielle SERRES - Hervé THEBAULT -- Laurent CAULET – Claude BLOIS – Bruno VADON – Sandrine HORNUNG – Marie VIDAL MICHEL - Marc RAMUS - Ludivine CORTY - Fabien BAUDINO – Alain LEMOINE –Alexandra LOTHMAN – Raphael FIORUCCI – Cathy CANDAU – Michel BAYARD - Michelle SALLES – Gérard PERRIER – Denis WILLAERT - Richard CAMUS – Philippe MARCO – Laurence BOUSAHLA – Clivy RIDE VALADY – Patricia LOMBARDO.

- 18h40 : arrivée de Mme LOMBARDO après le vote du point 3.

**Étaient absents non représentés :** Rachida AMAR – Olivier CROUZIER – Claude ALIMI.

#### **11. Contrat de Mixité Sociale (CMS) – annexe – Rapporteur Laurent CAULET**

##### **Le Conseil Municipal**

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L302-8 et L302-8-1,

**Vu** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « SRU », notamment son article 55,

**Vu** la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS », notamment son article 69,

**Vu** l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N°2020-du 24 décembre 2020, constatant la carence de la commune du Beausset en matière de logements sociaux,

**Considérant** que la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS) a supprimé l'échéance 2025 prévue à l'article 55 de

la loi SRU pour atteindre le taux légal de 25 % des résidences principales affectées à du logement social, notamment,

**Considérant** qu'en application de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, le nouvel objectif de réalisation par période triennale est fixé à 33 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux susmentionné,

**Considérant**, par ailleurs, l'article 69 de la loi 3DS, repris à l'article L302-8-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), a introduit la possibilité de signer un contrat de mixité sociale (CMS) entre la commune, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) et l'Etat,

**Considérant** qu'en application du même article, le représentant de l'Etat doit proposer aux communes carencées au titre de l'article 55 de la SRU d'élaborer un tel contrat, lequel constitue un cadre d'engagement de moyens permettant d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux.

Les quatre engagements réglementaires du CMS sont les suivants :

- Action foncière
- Urbanisme et aménagement
- Programmation et financement du logement social
- Attributions de logements locatifs aux publics prioritaires
- 

**Considérant** que si la commune estime ne pas pouvoir atteindre les objectifs réglementaires mentionnés au VII de l'article L302-8 du CCH, et que les services de l'Etat parviennent à la même conclusion, « après examen des difficultés rencontrées et des besoins spécifiques d'intérêt général identifiés par la commune lors des périodes triennales échues ou celles envisagées sur les périodes triennales suivantes », le CMS peut prévoir une adaptation du nouvel objectif triennal de production de logements sociaux, sans que celui-ci ne puisse être inférieur à un seuil fixé à 25% du déficit de logements sociaux pour atteindre le taux réglementaire de 25%,

**Considérant** la carence de la commune en matière de logements sociaux au titre de la période triennale 2020-2022 et de la volonté municipale à produire des logements sociaux, pour répondre conjointement aux besoins locaux et aux obligations posées par la loi SRU,

**Considérant** les intérêts soulevés par la conclusion d'un contrat de mixité sociale,

#### **Après en avoir délibéré**

**Approuve** le contrat de mixité sociale tel qu'annexé à la présente,

**Propose** de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 211 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025,

**Rappelle** que le contrat est établi pour une durée de trois ans renouvelable. Ce dernier sera annexé au Programme Local de l'Habitat (intercommunalité),

Envoyé en préfecture le 22/12/2023

Reçu en préfecture le 22/12/2023

Publié le 22/12/2023

ID : 083-218300168-20231219-2023\_12\_19\_16-DE



Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 02/10/2023

ID : 083-218300168-20230928-2023092811-DE



**Dit** que les crédits afférents seront inscrits au budget de la commune pour les exercices concernés.

**Vote :**

**Adopté -> 20**

Edouard FRIEDLER – Danielle SERRES - Hervé THEBAULT -- Laurent CAULET – Claude BLOIS – Bruno VADON – Sandrine HORNUNG – Marie VIDAL MICHEL - Marc RAMUS - Ludivine CORTY - Fabien BAUDINO – Patricia LOMBARDO - Alain LEMOINE – Alexandra LOTHMAN – Raphael FIORUCCI – Cathy CANDAU – Michel BAYARD - Clivy RIDE VALADY – Julia NEGRONI représentée par A. LOTHMAN - Arnaud DOT représenté par F. BAUDINO

**Contre -> 6**

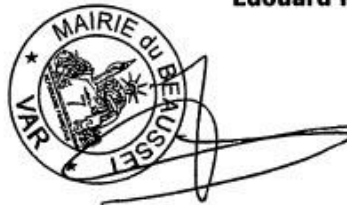
Michelle SALLES – Gérard PERRIER – Denis WILLAERT - Richard CAMUS – Philippe MARCO – Laurence BOUSAHLA

**Absents, non représentés -> 3**

Rachida AMAR – Olivier CROUZIER – Claude ALIMY.

Fait et délibéré au Beausset les jour, mois et an susdits.

**Le Maire,  
Edouard FRIEDLER**



**Annexe 7 Liste des actions menées par la ville contribuant à la redynamisation du centre-ville :**

<b>N° Fiche-action</b>	<b>Intitulé de la fiche-action</b>	<b>Orientation stratégique en jeu (la principale)</b>	<b>Intitulé complet de l'action</b>
1	<a href="#">Etude pré-op OPAH PIG</a>	Habitat	Projet d'une étude pré-opérationnelle OPAH-PIG
2	<a href="#">Acquisition immobilière</a>	Habitat	Acquisition d'immeubles vétustes au centre-ville
3	<a href="#">Information aides habitat</a>	Habitat	Projet de campagne d'information sur les aides relatives aux travaux d'amélioration de l'habitat privé
4	<a href="#">Manager Commerce</a>	Attractivité commerciale	Création du poste de Manager Commerce
5	<a href="#">Mon projet d'entreprise</a>	Attractivité commerciale	Mise en œuvre de l'opération de coaching "Mon projet d'entreprise"
6	<a href="#">Plateforme d'e-commerce</a>	Attractivité commerciale	Lancement de la plate-forme d'e-commerce "Au Beausset, tout y est"
7	<a href="#">Diagnostic commerces</a>	Attractivité commerciale	Mise en œuvre d'un "Diagnostic de l'appareil commercial"
8	<a href="#">Boutique éphémère</a>	Attractivité commerciale	Création d'une boutique éphémère en centre-ville
9	<a href="#">Opération label éco-défis</a>	Attractivité commerciale	Mise en œuvre de l'opération "éco-défis"
10	<a href="#">Décoration centre-ville</a>	Attractivité commerciale	Décoration de centre-ville
11	<a href="#">Commerces itinérants</a>	Attractivité commerciale	Projet d'aide à l'installation de commerces itinérants
12	<a href="#">Librairie M.Mari</a>	Attractivité commerciale	Projet d'installation d'une librairie dans le bâtiment Marius Mari
13	<a href="#">Zone de rencontre</a>	Accessibilité & mobilité	Mise en œuvre d'une zone de rencontre
14	<a href="#">Schéma circulation</a>	Accessibilité & mobilité	Définition d'un nouveau schéma de circulation, stationnement et modes actifs
15	<a href="#">Navette municipale</a>	Accessibilité & mobilité	Mise en place d'une navette municipale
16	<a href="#">Parcs à vélo</a>	Accessibilité & mobilité	Installation de parcs à vélo au centre-ville
17	<a href="#">Esplanade De Gaulle</a>	Accessibilité & mobilité	Projet de réaménagement et de revégétalisation de l'Esplanade De Gaulle
18	<a href="#">Etude signalétique</a>	Accessibilité & mobilité	Etude signalétique piétonne touristique et urbaine
19	<a href="#">Places de stationnement</a>	Accessibilité & mobilité	Création de places de stationnement à proximité du stade
20	<a href="#">Parking de covoiturage</a>	Accessibilité & mobilité	Aménagement parking de covoiturage des Vents d'Anges
21	<a href="#">Création d'une ZAP</a>	Environnement naturel et patrimonial	Projet de création d'une ZAP

22	<a href="#">Projet de PAT</a>	Environnement naturel et patrimonial	Projet de mise en œuvre d'un PAT, Projet Alimentaire de Territoire
23	<a href="#">Projet maraîchage</a>	Environnement naturel et patrimonial	Projet d'installation d'un maraîcher bio dans le cadre du projet de PAT
24	<a href="#">Acquisition foncière</a>	Environnement naturel et patrimonial	Projet terrain aire de grande manifestation
25	<a href="#">Arbres en Ville</a>	Environnement naturel et patrimonial	Participation à l'Opération "Arbres en Ville"
26	<a href="#">Inventaire du patrimoine</a>	Environnement naturel et patrimonial	Projet de constitution d'un inventaire du patrimoine
27	<a href="#">Itinéraires culturels et touristiques</a>	Environnement naturel et patrimonial	Création d'itinéraires culturels et touristiques au Beausset
28	<a href="#">Réhab Eglise</a>	Environnement naturel et patrimonial	Projet de réfection de l'Eglise du Beausset
29	<a href="#">Réhab M.Mari</a>	Environnement naturel et patrimonial	Projet de réhabilitation du bâtiment Marius Mari
30	<a href="#">Réhab Mistral</a>	Environnement naturel et patrimonial	Projet de réhabilitation du bâtiment Mistral
31	<a href="#">Jardin des Goubelets</a>	Environnement naturel et patrimonial	Aménagement du jardin des Goubelets
32	<a href="#">Jardin des Aires</a>	Environnement naturel et patrimonial	Aménagement du jardin des Aires
33	<a href="#">Micro-folie M.Mari</a>	Equipements & services	Projet d'installation d'une MicroFolie dans le bâtiment Marius Mari
34	<a href="#">Salle multi-usages Mistral</a>	Equipements & services	Projet d'aménagement d'une salle multi-usages dans le bâtiment Mistral
35	<a href="#">Pôle associatif Mistral</a>	Equipements & services	Projet d'aménagement d'un pôle associatif dans le bâtiment Mistral
36	<a href="#">Salle d'expos Mistral</a>	Equipements & services	Projet d'aménagement d'une salle d'expositions dans le bâtiment Mistral
37	<a href="#">Evènements centre-ville</a>	Equipements & services	Favoriser la présence d'évènements en centre-ville
38	<a href="#">Stade de foot et athlé</a>	Equipements & services	Rénovation du stade de foot et de la piste d'athlétisme
39	<a href="#">Travaux écoles</a>	Transitions	Travaux de rénovation énergétiques des écoles
40	<a href="#">Audits énergétiques</a>	Transitions	Mise en œuvre d'audits énergétiques sur les bâtiments publics municipaux
41	<a href="#">Programme ACTEE</a>	Transitions	Participation du Beausset au Programme ACTEE
42	<a href="#">Chef de projet PVD</a>	Transitions	Création du poste de chef de projet PVD



43	<a href="#">Maison France Services</a>	Transitions	Installation au Beausset d'une Maison France Services
44	<a href="#">Ville connectée</a>	Transitions	Projet "Ville connectée"
45	<a href="#">Consultation citoyenne</a>	Transitions	Mise en œuvre d'une démarche de consultation citoyenne
46	<a href="#">Budgets participatifs</a>	Transitions	Mise en place de budgets participatifs annuels

PROJET



## ANNEXE LE CASTELLET

PROJET



<b>Anah</b>				
	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Aides prévisionnelles total</b>	60 050 €	172 242 €	220 447 €	452 913 €
<b>Dt travaux</b>	37 910€	146 808 €	193 093 €	377 811 €
<b>Dt ingénierie</b>	22 134 €	25 614 €	27 894 €	75 102 €
<b>Ingénierie part fixe</b>	20 034 €	20 034 €	20 034 €	60 102 €
<b>Ingénierie part variable</b>	2 100 €	5 580 €	7 320 €	15 000 €
<b>LE CASTELLET</b>				
<b>Aides prévisionnelles total</b>	50 626 €	81 930 €	92 778 €	225 334 €
<b>Dt travaux</b>	13 000 €	43 500 €	54 000 €	110 500 €
<b>Dt ingénierie</b>	37 626 €	38 430 €	38 778 €	114 834 €
<b>Ingénierie part fixe</b>	37 206 €	37 206 €	37 206 €	111 618 €
<b>Ingénierie part variable</b>	420 €	1 224 €	1 572 €	3 216 €
<b>CASSB</b>				
<b>Aides prévisionnelles total</b>	La CASSB participe pour un montant global de 75 000 € TTC au suivi animation pour la durée de l'opération de 3 ans réparti comme suit : 15 000 € la première année, 30 000 € la deuxième année et 30 000 € la troisième année. Cette somme pourra être réévaluée en fonction du nombre de communes adhérentes, du développement thématique habitat ou des possibilités budgétaires de la CASSB.			
<b>Dt travaux</b>	Il est précisé que ladite participation sera versée annuellement au prestataire retenu, en veillant à une équité entre les communes.			
<b>Dt ingénierie</b>				
<b>Ingénierie part fixe</b>				
<b>Ingénierie part variable</b>				
<b>DEPARTEMENT</b>				
<b>Aides prévisionnelles total (travaux)</b>	28 375 €	66 925 €	90 550 €	185 850 €
<b>REGION</b>				
<b>Aides prévisionnelles total</b>	3 750 €	18 000 €	19 000 €	40 750 €