



OPAH-RU

OPÉRATION PRGRAMMÉE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN COMMUNE DE COGOLIN

PROJET

La présente convention est établie :

a) Hors délégation de compétences

Entre la commune de Cogolin, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Maire, M. Marc-Etienne LANSADE ;

L'État, représenté par M. le préfet du département du Var, M. Richard EVENCE,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Richard EVENCE, 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 » ;

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par M. le Président de la Région, M. Renaud MUSELIER ;

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 le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, le 29 juillet 2020 (délibération n° 2020/07/29-66),

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 ...

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) du 03/2023 au 02/2027 à Cogolin 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	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action	12
3.1. Volet urbain	12
3.2. Volet foncier	16
3.3. Volet immobilier	18
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	21
3.5. Volet copropriété en difficulté	24
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	26
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	28
3.8 Volet social.....	30
3.9. Volet patrimonial et environnemental	31
3.10. Volet économique et développement territorial	33
3.11. Volet appui à l'entretien des immeubles.....	33
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	33
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	35
5.1. Financements de l'Anah	35
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	35
5.3. Financements de la Communauté de Communes Golfe de Saint-Tropez.....	36
5.4. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur	36
Article 6 – Engagements complémentaires.....	38
Article 7 – Conduite de l'opération	38
7.1. Pilotage de l'opération	38
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	38
7.1.2. Instances de pilotage	39
7.2. Suivi-animation de l'opération	40

7.2.1. Équipe de suivi-animation	40
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	41
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	45
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	45
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	45
7.3.2. Bilans et évaluation finale	47
Chapitre VI – Communication.	48
Article 8 - Communication.....	48
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	49
Article 9 - Durée de la convention	49
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	49
Article 11 – Transmission de la convention	50
ANNEXES	52
Annexe 1. Périmètre de l'opération	52
Annexe 2. Listing des rues	53
Annexe 3. Liste des copropriétés à traiter	54
Annexe 4. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif et sous réserve de la signature de conventions et de validation des financements par les partenaires).....	55

Préambule

Le SCOT de la communauté de communes Golfe de Saint-Tropez, approuvé en 2006, identifie Cogolin comme l'un des pôles principaux de services et d'emplois du territoire. Le SCOT distingue trois secteurs géographiques aux caractéristiques propres mais indissociables les uns des autres. La commune de Cogolin fait partie du secteur dit « moyen-pays » : secteur mixte où alternent collines boisées et plaines agricoles, et où une part importante de l'urbanisation se concentre autour des pôles urbains historiques, notamment celui de Cogolin.

La croissance démographique du territoire du Golfe de Saint-Tropez est portée principalement par 3 communes : Sainte-Maxime, Cogolin et Cavalaire. Elles regroupent à elles seules 84 % de la croissance démographique du territoire.

Dans ce contexte, la commune de Cogolin affiche sa volonté de porter un projet global de requalification de son territoire afin de conserver et développer son attractivité. Les orientations du PLU se déclinent en plusieurs objectifs de développement qui traduisent la volonté de requalification du centre-ville. De plus, afin d'appuyer cette volonté, mi-novembre 2020, la commune de Cogolin a été retenue par l'État dans le cadre du nouveau dispositif « Petites Villes de Demain » destiné à accompagner le projet de revitalisation de la commune.

Dans le cadre de ce programme, la commune de Cogolin est en train d'élaborer le projet de développement du territoire le plus adapté, en lançant, notamment, diverses études destinées à analyser toutes les composantes du territoire, et à proposer des actions pour accompagner ce projet global de territoire : une étude sur la circulation et le stationnement est menée par le CEREMA, et l'AUDAT réalise également une étude sur la qualité des espaces urbains.

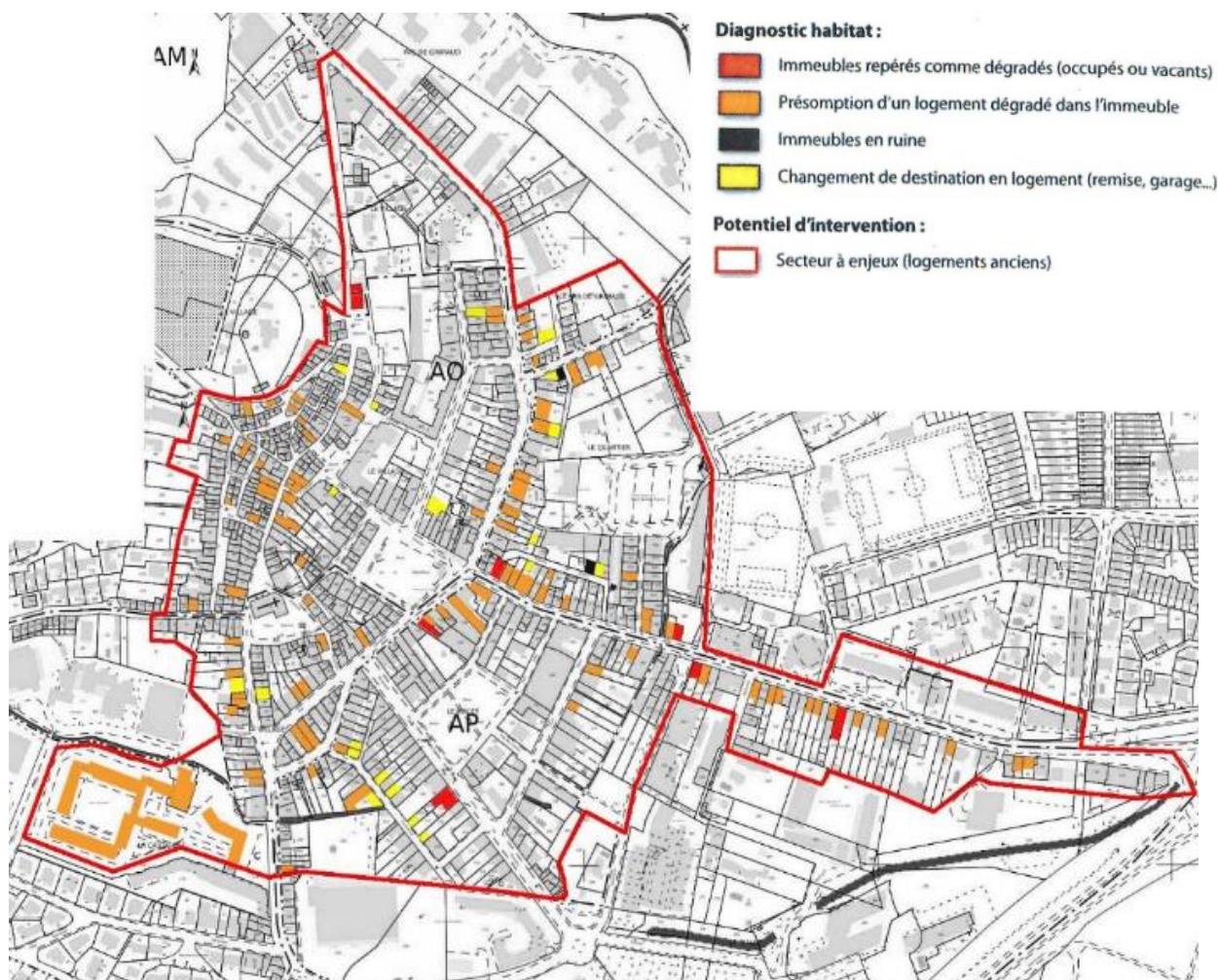
Dans le respect des nouvelles réglementations en lien avec l'Environnement, dont les nouvelles mesures de la loi Climat et Résilience, la commune souhaite intervenir pour améliorer l'habitat existant et produire une offre de logement diversifiée en direction de l'ensemble de la population.

Dans ce contexte, et en vue de la mise en place d'une ORT au premier trimestre 2023, la commune de Cogolin a lancé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'habitat réalisée par SOLIHA et la SAGEM. Cette étude a mis en évidence la possibilité de mettre en œuvre une OPAH-RU sur le centre-ville de la commune.

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

- La population de Cogolin se singularise du Var par :
 - Des ménages jeunes plus nombreux (32%) ;
 - Des familles légèrement moins représentées (28% contre 31,6% pour le Var) ;
 - Des actifs plus représentés (64,4% à Cogolin contre 62,3 % pour le Var) ;
 - Des revenus moyens inférieurs aux moyennes départementales ;
 - Une plus forte proportion de ménages modestes ;
 - Une proportion plus importante de ménages pauvres (17% des ménages sous le taux de pauvreté à Cogolin contre 15,6% dans le Var).
- Les caractéristiques du parc de logement de Cogolin et de son occupation sont les suivantes :
 - Une majorité de logements collectifs : 65% ;
 - 62% de résidences principales, 28% de résidences secondaires et 10% de logements vacants ;
 - 48 logements seraient sans confort (16 résidences principales + 32 logements vacants) ;

- 48 logements seraient classés 7 ou 8 (qualité médiocre ou très mauvaise), et 1 289 logements seraient classés 6 (qualité moyenne à ordinaire, pouvant présenter des problématiques de précarité énergétique) ;
- Un parc de logements RP principalement développé depuis 1971 et jusqu'en 2005 (62,3 % du parc).



- Un centre-ville qui présente plus de difficultés que le reste de la commune :
 - Une part importante de jeunes entre 18 et 39 ans dans le centre-ville (32,9%) ;
 - Une part importante de personnes âgées (25,7% de retraités) ;
 - La présence forte de ménages en famille avec 1 ou 2 enfants dans le centre-ville ;
 - Des revenus plus bas dans le centre-ville que dans le reste de la commune (médiane = 14 860 €) ;
 - La part d'allocataires percevant une aide au logement est de 33,4 % dans le centre-ville
- Les parcs de logements, le marché du logement et la construction neuve ne permettent pas de répondre pleinement aux besoins des ménages aux revenus modestes et intermédiaires :
 - Une majorité des logements mis en vente dans le neuf depuis 2020 sont des logements T2 ou T3 dans des programmes collectifs (soit 94%).
 - Une absence de logements de grande typologie (T4 et +) neufs mis en vente sur le territoire de Cogolin ;

- Le prix moyen des logements neufs collectifs sur la commune de Cogolin est en augmentation depuis 2016, traduisant une attractivité croissante de la commune ;
- La vente d'appartements dans l'ancien à Cogolin est à destination de grands ménages : la majorité des appartements vendus dans l'ancien en 2020 à Cogolin sont des T3 ou T4 tandis que la majorité des maisons vendues sont des T5 ou plus (soit 63% des ventes de maisons dans l'ancien) ;
- Le prix moyen de vente des appartements dans l'ancien connaît une légère baisse en 2019, traduisant une baisse d'attractivité du marché de l'ancien sur la commune. A contrario, le prix moyen de vente des maisons dans l'ancien connaît une hausse constante depuis 2016 ;
- Les loyers pratiqués sur Cogolin sont légèrement inférieurs aux tendances observées sur le reste de la CCGST mais le marché locatif privé manque d'offre abordable financièrement et/ou de qualité car :
 - L'offre locative privée locale porte presque exclusivement sur des logements collectifs ;
 - L'offre locative privée locale porte essentiellement sur de petites typologies de logements ;
- Des parcours résidentiels souvent difficiles pour les ménages locaux :
 - Des revenus médians élevés qui cachent des disparités au sein même de la commune ;
 - Un marché immobilier qui exclue souvent les ménages locaux de l'accession à la propriété malgré une forte aspiration en ce sens ;
 - Un parc locatif privé cher avec peu d'offres de moyennes et grandes typologies ;
 - Un parc locatif social sous tension qui ne permet pas de répondre aux besoins.
- Le blocage de certains parcours résidentiels engendre des solutions de report peu satisfaisantes pour les ménages et comportent des risques pour le territoire :
 - Le parc locatif privé joue un rôle social de fait pour les ménages aux revenus modestes ;
 - Des solutions précaires en logement se développent pour faire face à la forte tension du marché ;
 - Un vieillissement marqué de la population qui s'accompagne d'une baisse importante de la taille des ménages.
- Des enjeux d'amélioration et d'adaptation du parc existant importants :
 - Une vacance de longue durée faible et qui se concentre généralement dans le parc ancien ;
 - Des enjeux d'amélioration de l'habitat dans le centre-ville ;
 - Des enjeux d'amélioration énergétique dans le parc privé et public ;
 - Des besoins croissants de logements adaptés à la perte de mobilité liée au vieillissement ;
 - Les copropriétés en difficultés : un sujet de veille.
- Des besoins en logements adaptés et en hébergement des publics spécifiques :
 - Les jeunes ;
 - Les saisonniers ;
 - Les personnes âgées et handicapées ;
 - Les publics défavorisés.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

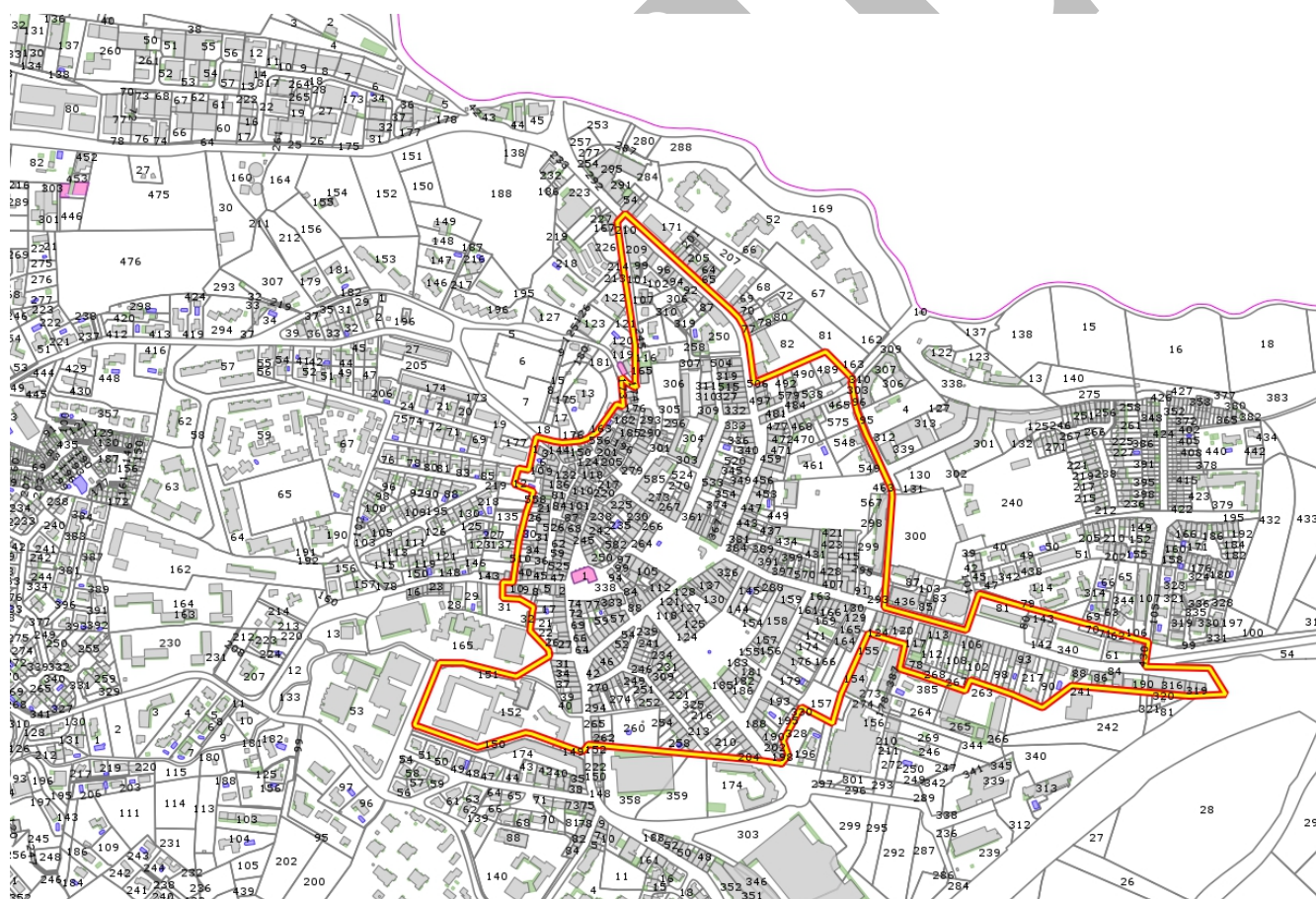
La commune de Cogolin, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain dénommé « Cogolin, Terre d'expérimentations ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention est concentré sur le centre-ville et le centre-ancien, ayant fait l'objet de l'étude pré-opérationnelle. Le périmètre en ceinturé : à l'Est par la copropriété La Cauquière, par la rue Diderot, par le début de la rue des Mines, par la rue de la Résistance, jusqu'à la Tour de l'Horloge ; Au Nord par la rue de l'Horloge, la rue Montée de Saint-Roch, la rue Carnot et la rue du Peyron ; à l'Ouest par l'Avenue des Muriers et l'Avenue George Clémenceau ; Au Sud par l'Avenue de la Cauquière, la Rue Beausoleil et l'Avenue Sigismond Coulet.

Ce périmètre est détaillé en annexe n°1.

Ville de COGOLIN – Périmètre de l'OPAH-RU



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

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

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

La ville et la Communauté de Communes sont adhérentes du dispositif « petites villes de demain », selon convention signée le 01 juin 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 tel que défini dans la présente OPAH – RU avec volet copropriétés dégradées. L'équilibre entre centre-ville et périphérie doit être intégré comme un objectif de long terme.

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

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

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

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

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

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

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

- Traiter les copropriétés dégradées et/ou prévenir la dégradation de celles qui sont en cours de

fragilisation ;

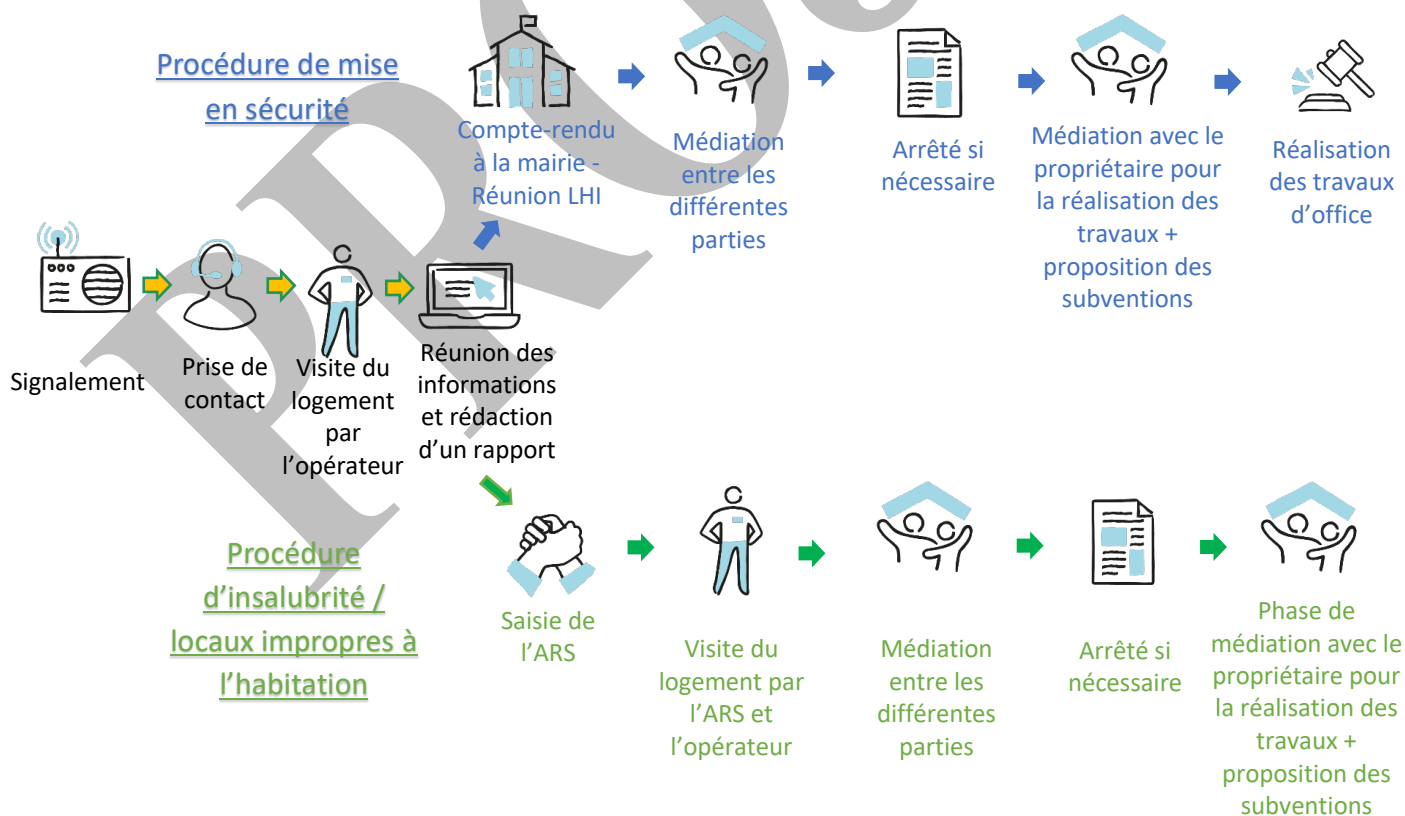
- Traiter en priorité le mal logement (logements non décents, dégradés voire insalubres de propriétaires bailleurs ou occupants) avec l'utilisation des leviers coercitifs et incitatifs*
- Remettre sur le marché des logements/immeubles/bâts vacants ;
- Soutenir les propriétaires occupants et les propriétaires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

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

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

Dans le cadre de la signature de la convention cadre du projet Petites villes de demain, celle-ci pouvant valoir ORT, l'OPAH RU a vocation à venir compléter les actions définies dans ce programme. Cette action, visera à créer des leviers (incitatifs et coercitifs) pour l'habitat selon les objectifs précédemment décrits. Ces actions (immobilières complémentaires, publiques urbaines, commerciales et touristiques) devront s'articuler entre elles.

Concernant les mesures coercitives, voici un résumé du mode de fonctionnement :



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

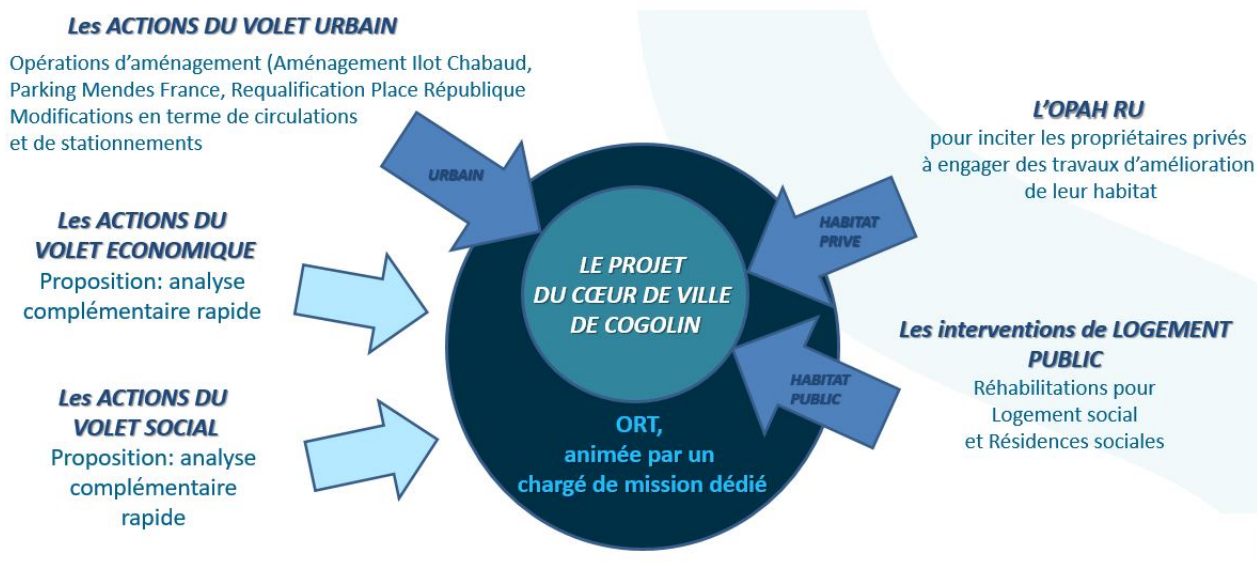
La requalification du centre ancien ne sera efficace qu'avec des restructurations importantes sur quelques îlots dégradés, vacants et trop denses afin de proposer une offre de logements de qualité répondant aux besoins des populations en place et des nouvelles populations. Le travail entrepris sur l'Hôtel du Golfe, sur la rue Carnot et sur l'îlot National est la première étape de ce volet de l'action.

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

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

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

DES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN COMPLEMENTAIRES POUR RENFORCER LE PROJET URBAIN



Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

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

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

Lauréate du dispositif Petite Ville de Demain, la Ville de Cogolin 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). L'AUDAT s'est accompagnée du bureau d'études CEREMA sur le volet mobilité. L'étude s'est achevée en avril 2022.

Complémentaire à ces dimensions, d'autres études devraient être menées.

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

Patrimoine bâti et historique :

Plusieurs îlots dégradés seront restructurés pour cicatriser le tissu urbain et reconfigurer des locaux adaptés aux besoins et aux usages : Rue Carnot, îlot National dans la vieille ville et l'ancien hôtel du Golfe sur l'avenue George Clémenceau. Ces restructurations pourront être menées à travers la réhabilitation de bâti pour favoriser l'accession, créer du logement social ou des résidences sociales (ex de l'Hôtel du Golf qui pourrait accueillir une résidence sociale pour femme et/ou d'immeubles rue Carnot et/ou rue Nationale. L'enjeu est ici d'améliorer la qualité d'usage de ces logements, qui souffrent aujourd'hui de structures dysfonctionnelles tout en préservant le cachet de ces immeubles, voire de les remettre en valeur.

Une opération façades est déjà engagée depuis 15/12/2020 (DCM 2020-154) pour inciter les particuliers à valoriser leur patrimoine, avec un impact direct sur la perception des ambiances urbaines en cœur de ville. Cette action sera étroitement coordonnée avec les interventions engagées sur l'habitat et sur la requalification des places (cf. périmètre ci-joint en annexe).

Espaces publics :

Suite aux études menées par l'AUDAT et le CEREMA et à leurs prescriptions, les actions retenues sont (cf. détails en annexes) :

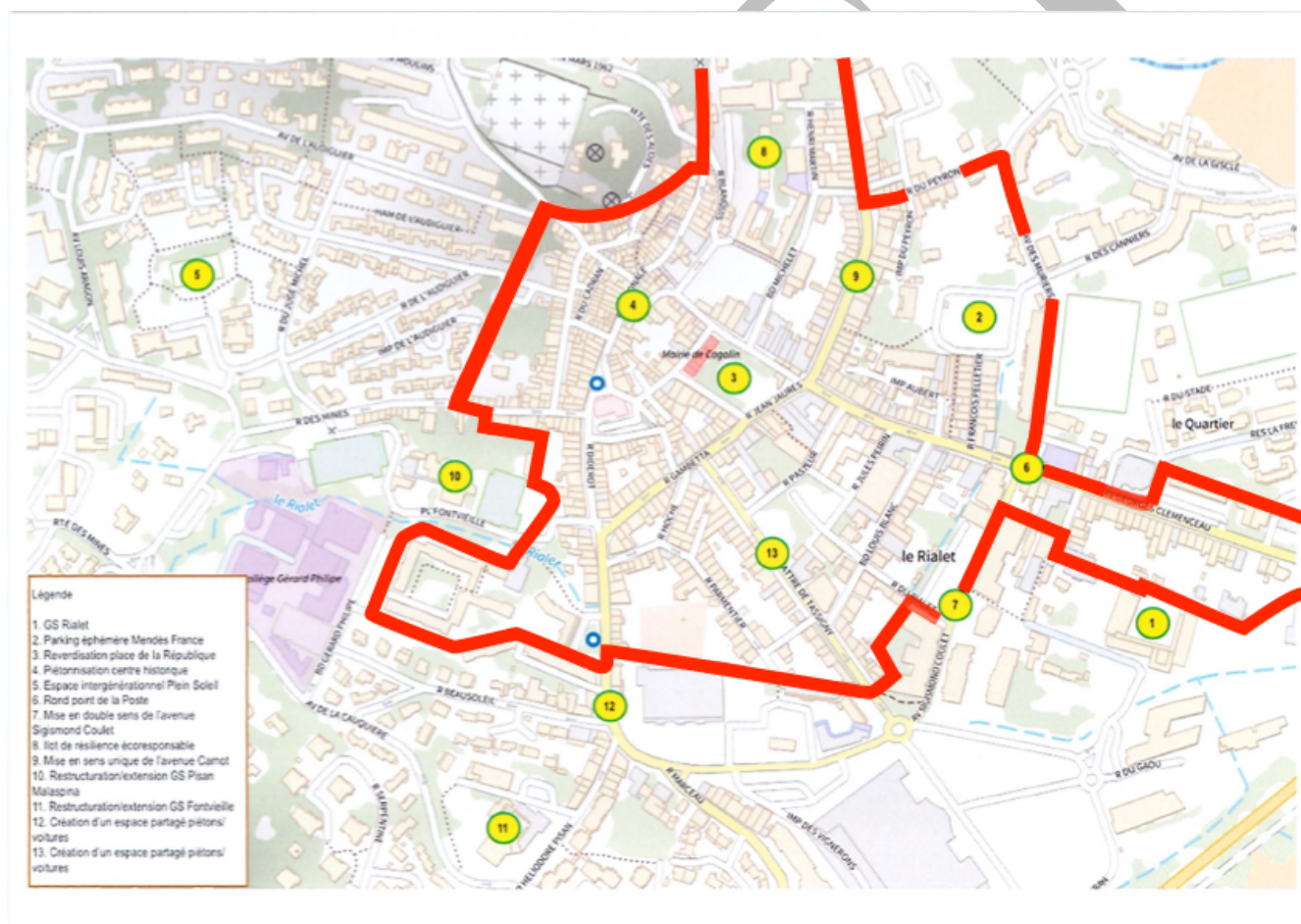
- Piétonniser le Cœur de Ville en incitant les voitures à le contourner, en réorganisant les stationnements et en permettant aux modes doux de relier plus aisément le cœur de ville ;
- Valorisation d'espaces de Nature en Ville et de lieux d'intérêt ;
- Intégration de nouveaux équipements structurants (cf. Îlot Résilience et Parking Mendes France) ;
- Création de trois secteurs de projets de requalification le long d'un « parcours découverte »

Services :

Consciente de sa fonction d'entraînement, la ville de Cogolin, cœur géographique et économique du territoire, doit jouer pleinement son rôle de locomotive au service du développement de son bassin de vie. En accord avec la CCGST, elle affirme sa volonté de valoriser ses atouts comme leviers du développement. L'interactivité et le dynamisme de la ville doivent permettre d'offrir à la population du territoire un cadre de vie préservé, des logements accessibles et des infrastructures répondant aux attentes de chacun. Il est souhaitable que les projets développés jouent un rôle moteur auprès des autres communes de l'intercommunalité et permettent l'épanouissement des habitants du Golfe.

De façon résumée voici les actions retenues :

- Extension GS Rialet (1)
- Plateau plein soleil (5)
- Rond-point de la poste (6)
- Mise en double sens de l'avenue Sigismond Coulet (7)
- Reverdisation place de la République (3)
- Parking éphémère Mendes France (2)
- Piétonnisation centre historique (4)
- Restructuration/extension GS Fontvieille (11)
- Restructuration/extension GS Pisan Malaspina (10)
- Ilot de résilience Cantarelle/Chabaud (8)
- Mise en sens unique de la rue Carnot (9)
- Ville apaisée et mobilité douce (12 & 13)



Commerce :

Cogolin dispose encore à ce jour d'un centre-ville où les commerces sont représentés dans une certaine diversité, bien que assureurs, agences immobilières et autres activités tertiaires semblent gagner du terrain dans l'hypercentre.

La commune a institué en 2017 un droit de préemption sur les baux commerciaux et fonds artisanaux et de commerce dont le périmètre couvre une grande partie du centre-ville.

Par ailleurs, la commune possède un espace de locaux à vocation commerciale ou artisanale appelé Galerie Raimu, dans lequel elle propose de petits locaux à des loyers très privilégiés. Le but est d'appuyer la création d'entreprise ou le lancement de projets commerciaux profitables à la diversité et au dynamisme du cœur de ville.

Les différentes périodes de crises récurrentes ainsi que la pression foncière sur les commerces ont renforcé les difficultés des indépendants à investir dans des fonds de commerces dont la spéculation reste importante sur notre territoire. En effet, les bailleurs sont difficiles à cadrer et les loyers sont parfois démesurés par rapport à l'activité commerciale, au cadre social, encore plus dans le contexte de crise sanitaire qui devient pour les petits commerces une crise économique.

Bien que détentrice des droits de préemption des murs et des fonds de commerces, la commune n'a pas les moyens financiers de les mettre en œuvre.

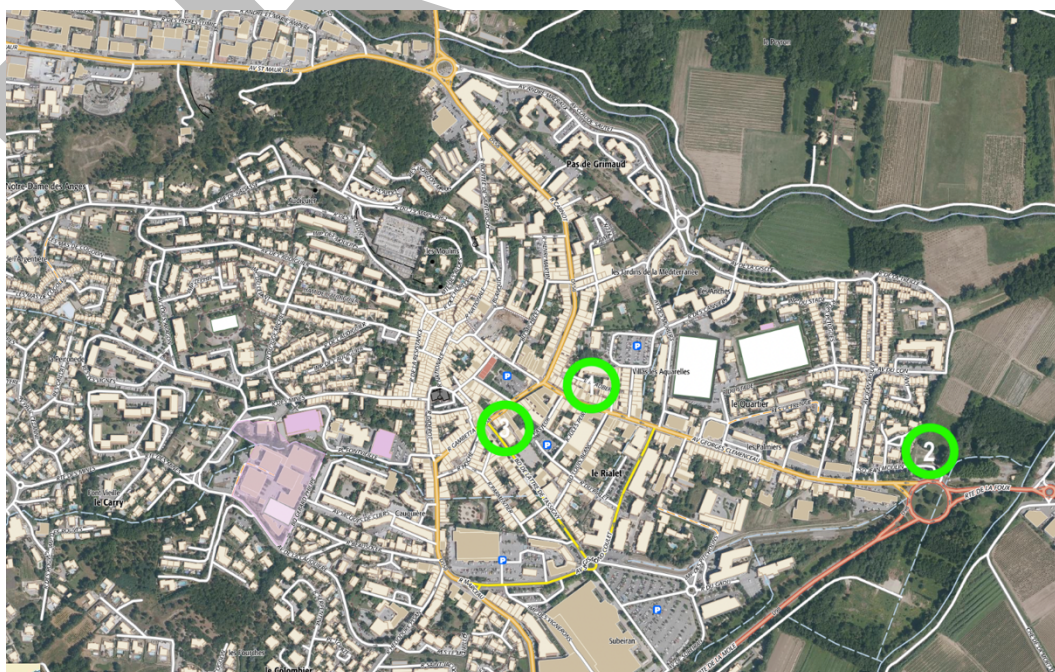
Par le biais de la Banque des Territoires, nous avons pu bénéficier d'un appui financier afin d'avoir le renfort d'une manager de centre-ville.

L'idée est de réaliser une préemption des locaux ou des fonds commerciaux dans le centre-ville, afin de permettre à la libre entreprise de s'exprimer et surtout à la diversité de l'offre de se pérenniser, gardant ainsi un centre-ville attractif et dynamique, non pas composé uniquement de banques, assureurs et autres agences tertiaires. Ces fonds de commerces seraient proposés à la location à des prix raisonnables, dans un objectif d'animation, de dynamisation et de réponse aux attentes des habitants et visiteurs du territoire.

3 actions sont déjà identifiées :

1. La remise en location d'un local commercial en pied d'immeuble, suite à la préemption d'un hôtel désaffecté depuis plus de 10 ans, en plein centre-ville ; les anciennes chambres seraient transformées en logements sociaux.
2. La réalisation d'un immeuble commercial en entrée de ville sur un terrain dont la commune est propriétaire
3. Création d'un espace de mise en valeur de l'artisanat → anciennement la halle aux chaussures à préempter et aménager.

Ces projets doivent maintenant faire l'objet d'une étude de faisabilité afin de choisir les meilleures options.



3.1.2 Objectifs

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

	CALENDRIER PRÉVISIONNEL
NOMBRE TOTAL D'OPERATIONS :	
Infrastructure structurante	
Extension du groupe scolaire le Rialet	2022 / 2023
Création d'un gymnase	2024 / 2026
Restructuration du groupe scolaire Fontvieille	2025 / 2026
Amélioration de l'habitat - OPAH-RU	2023 / 2027
Commerces	
Locaux commerciaux	2022 / 2026
Îlot de résilience Chabaud Cantarelle	2023 / 2026
Infrastructure structurante	
Plateau Plein Soleil	2023
Mobilité	
Parking Mendès France	2022 / 2023
Reverdisation place de la République	2023 / 2024
Mise en œuvre d'une circulation apaisée en centre-ville	2023 / 2026
Voie cyclable	2023 / 2024

Indicateurs de résultats pour le volet urbain

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

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

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

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

L'îlot de résilience se veut un démonstrateur. C'est un projet de mixité urbaine qui vise à créer une offre de logements, d'équipements/infrastructures de services et un théâtre de verdure bénéficiant d'un panorama plongeant sur le Golfe de Saint-Tropez.

Une équipe pluridisciplinaire doit être constituée pour répondre aux différents défis posés par la définition du démonstrateur. Cette équipe sera constituée de : un opérateur public ou privé, urbanistes, paysagistes, architectes,

laboratoires de recherche (sciences humaines, matériaux, ...), citoyens. Un accord de consortium sera rédigé pour définir le rôle et les attentes de chaque partenaire.

Nous avons déjà établi un partenariat de travail avec l'association du Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH). Nous souhaitons déterminer ensemble le potentiel représenté par cette espace. Afin de nous permettre une projection spatiale, plusieurs scénarios en réalité augmentée seront réalisés. Le tout devant nous permettre d'optimiser les ressources existantes et de permettre de nous projeter dans les différents scénarios.

Nous intervenons en tant que chef de file du projet. Nous possédons la maîtrise foncière de l'emplacement du démonstrateur qui se situe sur la commune de Cogolin.

Quant à l'Hôtel du Golfe de Saint-Tropez, nous avons préempter sur l'achat de l'immeuble. Un partenariat avec EPF PACA a été développé permettant d'initier le processus. Une étude devra nous permettre de valider le projet de résidence pour les femmes en difficultés.

Enfin, sur l'îlot de la rue Nationale, nous constatons la présence de plusieurs immeubles dégradés côté à côté qui nécessitent une intervention.

Opérations portant sur les îlots dégradés

Trois secteurs nécessitant une dé-densification, un remodelage et une restructuration des immeubles ont été repérés. Les trois ont fait l'objet d'une première analyse architecturale et urbaine dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et des préconisations d'intervention ont été émises :

- L'Hôtel du Golfe sur l'Avenue George Clémenceau
- Îlot de résilience Cantarelle/Chabaud
- L'îlot National dans le centre ancien



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

Les enjeux sont dans un premier temps de traiter les problèmes existants mais aussi d'éviter que ces dégradations ne deviennent un véritable problème requérant des interventions beaucoup plus lourdes juridiquement, économiquement, socialement et humainement.

3.2.2 Objectifs

Traitement prioritaire de :

- L'Hôtel du Golfe sur la période d'OPAH, création prévisionnelle d'environ 20 logements dans le cadre d'une résidence sociale pour femmes ;
- Le haut de la rue Carnot : création prévisionnelle de 6 à 20 logements ;
- Îlot National : création prévisionnelle de 6 à 20 logements.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

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

Le suivi animation classique d'une OPAH RU :

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

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

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

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

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

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

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

Les aides 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-RU de la Commune de Cogolin 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 « Habiter Mieux » 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 réduction de loyer (exclusivement pour les zones tendues) : 150 € maximum par m² dans la limite de 80m² par logement, dans les secteurs où les loyers de marchés sont élevés et où le projet bénéficie également du soutien financier de la collectivité ;

- 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 d'intermédiation locative : dans le cas d'un conventionnement très social et si le logement conventionné est confié à une association ou à une agence immobilière sociale agréée pour faire de l'intermédiation locative (1 000 € 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 :

- Loyer intermédiaire (LI) : décote de 15% ;
- Loyer social (LS) : décote de 30% ;
- Loyer très social (LTS) : 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 très social.

Concernant le conventionnement sans travaux, l'Anah le conditionnera à une étiquette énergétique minimale pour lutter contre les « passoires thermiques ».

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 dans 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.

De plus, pour accompagner la réhabilitation de l'habitat en centre ancien, l'Anah, lors du conseil d'administration du 20 novembre 2020, a décidé d'intervenir sur deux nouvelles expérimentations :

- L'aide au traitement des façades,

- L'aide à la transformation d'usage de pieds d'immeubles inactifs.

Ces deux expérimentations ont été reconduites, et sont à ce jour toujours en vigueur jusqu'au 31 décembre 2023. Il s'agira, lors de la première année de l'OPAH-RU, de repérer les immeubles pouvant bénéficier de ces nouvelles aides et de proposer des objectifs quantitatifs d'immeubles à traiter.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont de 27 logements à loyers conventionnés **avec travaux** dont :

- 19 en loyer social ;
- 6 en loyer très social ;
- 2 en loyer intermédiaire.

Dans les 27 logements, sont prévus :

- 6 initialement dégradés à indignes ;
- 1 en moyenne dégradation ;
- 19 nécessitant uniquement des travaux d'amélioration énergétique et 1 logement issu d'une transformation d'usage.

Parmi ces 27 logements, 6 seront des logements initialement vacants.

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

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier

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

<i>Logements de propriétaires bailleurs</i>	2	4	4	7	10	27
Logements indignes ou très dégradés	0	1	1	2	2	6
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	3	3	5	6	19
Travaux de moyenne dégradation	0	0	0	0	1	1
Travaux de transformation d'usage (en cœur de ville)	0	0	0	0	1	1

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

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

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

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

- Petits logements ;
- Immeubles insalubres ou menaçant ruine ;
- Parcelles étroites, profondes et mono-orientées.

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

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- L'identification des situations d'habitat dégradé ou indigne en coordonnant les différentes sollicitations des partenaires : signalement ARS, CCAS, mairies, associations, etc. ;
- La qualification du désordre sur la base des cotations insalubrités de l'ARS ou de l'indice de dégradation du bâti de l'Anah ;
- L'identification d'une offre de relogements tiroirs communaux ou en partenariat avec un bailleur social ;
- La mobilisation de l'autorité compétente en cas de refus du propriétaire de monter un projet de réhabilitation en mode incitatif : Maire et Préfet, en lien avec l'instance de suivi du PDLHI et la mise en œuvre des procédures (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-RU. Ces diagnostics seront complétés, le cas échéant, par des grilles d'insalubrité ou de dégradation du bâti. Le repérage s'appuiera non seulement sur les données issues de l'étude pré-opérationnelle mais aussi sur le repérage de terrain effectué par l'équipe de suivi-animation tout au long de la mission.

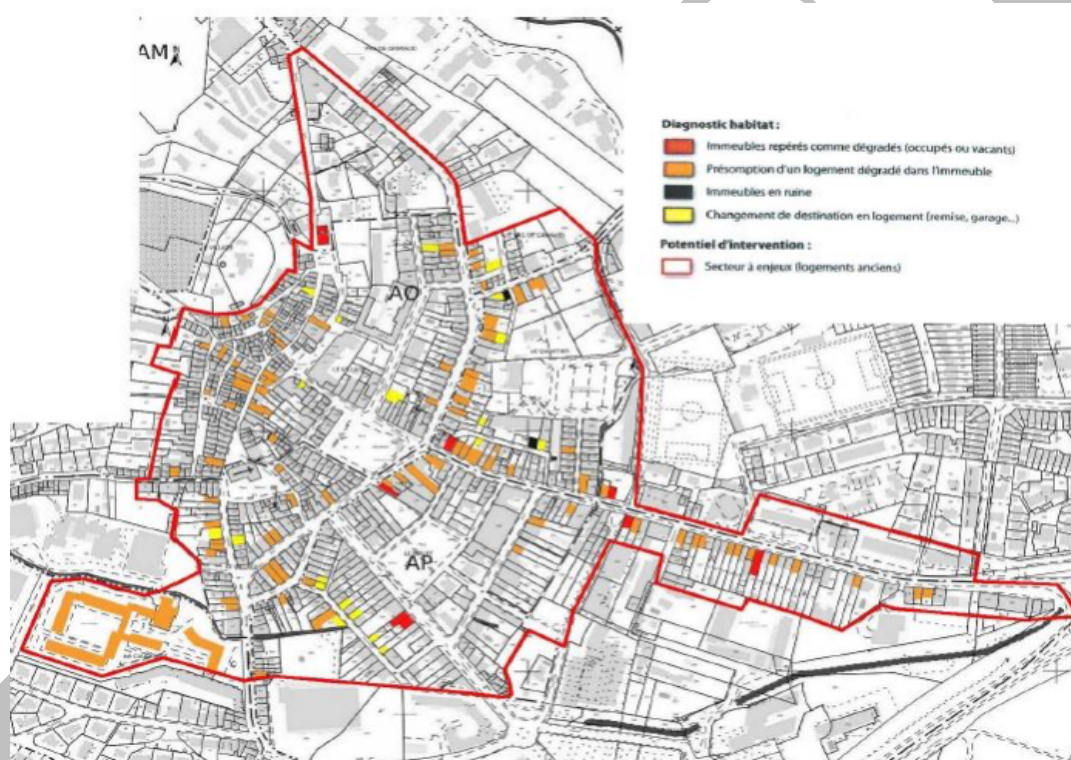
L'équipe de suivi-animation devra mettre en place un processus partagé d'échanges avec le PDLHI afin de

coordonner les actions menées. Tous les constats de logements indécents devront être transmis à la CAF pour la suite à donner et les locataires orientés vers les points d'accès au droit pour un accompagnement juridique adapté. Les rapports de visite des logements (non-décence, moyenne ou forte dégradation, insalubrité, péril etc.) devront correspondre aux attentes des partenaires afin de leur permettre d'engager les démarches nécessaires (incitatives ou coercitives avec prise d'arrêt, suspension des allocations, etc.).

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

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

POTENTIEL D'INTERVENTION ET LOCALISATION DU BATI DEGRADÉ



RAPPEL DES DONNÉES EN LIEN AVEC L'HABITAT INDIGNE RECOLTÉES DANS LE CADRE DE L'ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

Vacant très dégradé + (PO + LOC) habitat indigne <i>Filocom</i> TOTAL :	Vacant très dégradés (sans confort) <i>Filocom</i>	(PO +LOC) habitat indigne RP Cat 7 et 8 et sans confort + sur occupation lourde <i>Filocom</i>	
202	32	170	51 PO+119 LOC

3.4.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont de 16 logements dégradés dont :

- 11 logements indignes ou très dégradés nécessitant des travaux lourds (6 propriétaires bailleurs + 5 propriétaires occupants)
- 3 logements en péril
- 2 logements en insalubrité

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

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

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	TOTAL
Logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)	0	1	1	1	2	5
Logements indignes ou très dégradés	0	1	1	2	2	6
Procédure de mise en sécurité avec réalisation de travaux d'office	0	0	1	1	1	3
Procédure de manquement à la salubrité avec réalisation de travaux d'office	0	0	0	1	1	2

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

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

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

- De prévenir le risque de dégradation de petites copropriétés fragilisées par la situation socio-économique de leurs occupants ;
- De prévenir les situations de blocage issues d'une mauvaise structuration des copropriétés ;
- D'inscrire les programmes de travaux portant sur des logements de copropriétaires dans une démarche

globale à l'échelle de l'immeuble ;

- De permettre à l'ensemble des copropriétaires de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation en parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au-delà de l'incitation, il appartiendra également à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de

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

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

3.5.2. Objectifs

6 copropriétés soit un prévisionnel de 60 logements maximum (10 lots maximum par copropriété).

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés en difficulté

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

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	TOTAL
Copropriétés fragiles traitées	0	0	1	1	2	4
Copropriétés en difficulté traitées	0	0	0	1	1	2

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

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

POTENTIEL D'AMELIORATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

Précarité énergétique	
2016	Logements construits avant 1970
PO éligibles ANAH	221
Dont TM	128
Dont M	93

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 crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Anah « Habiter mieux agilité » et « Habiter mieux 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 logement construit 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 de Cogolin 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-RU quel que soit le type d'intervention prévue.

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

Afin de favoriser l'effet de levier traitant de la rénovation énergétique des copropriétés, la commune de Cogolin abondera à hauteur de 5 % du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers éligibles au programme MaPrimeRenov'Copropriété ».

Dans le cadre de ce dispositif, la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a déjà un partenariat existant. Une permanence est réalisée tous les deuxièmes mercredi du mois dans les locaux de la CCGST.

Nous souhaitons capitaliser sur la base de ce partenariat existant en continuant à utiliser ces rendez-vous mensuels comme point d'entrée. Étant déjà une antériorité, cela nous permettra d'avoir une communication et un interlocuteur déjà identifié.

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

3.6.2 Objectifs

Les objectifs sont de 76 logements bénéficiant des aides Habiter Mieux dont :

- 49 logements occupés par leur propriétaire ;
- 27 logements de propriétaires bailleurs.

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

« Habiter Mieux »

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 Habiter Mieux,
- Nombre de primes « Habiter Mieux »,
- Profil des bénéficiaires (âge...),
- Montant de travaux subventionnés ; montant de subventions et des primes Habiter Mieux ;
- 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.

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	TOTAL
Logements habiter mieux PO	4	8	11	12	14	49
Logements habiter mieux PB	2	4	4	7	10	27

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.

Adaptation des logements à la perte de l'autonomie liée au vieillissement	
2013	Logement individuel construit avant 2005 et PO âgés de 60 ans et +
PO éligibles ANAH	350
Dont TM	204
Dont M	146

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

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

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

3.7.2 Objectifs

Les objectifs sont de 12 logements adaptés pour le maintien à domicile de personnes, propriétaires occupants, en perte d'autonomie.

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.

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	TOTAL
Travaux pour l'autonomie de la personne (PO)	1	2	2	3	3	11
Travaux de transformation d'usage (en cœur de ville - PB)	0	0	0	0	1	1

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 de Cogolin.

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 40m²) ;

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

La Commune s'engage à mettre à disposition un parc de logements tiroirs ou de logements d'urgence pour les propriétaires occupants modestes ou les locataires dans le cadre de réhabilitation de logements indignes. L'opérateur en charge de l'OPAH-RU assurera la coordination avec les services sociaux pour le relogement provisoire des ménages dans le parc précité dans la limite des disponibilités et des possibilités.

3.8.2 Objectifs

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

Indicateurs de résultats pour le volet social

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

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Un patrimoine bâti et urbain de grande qualité

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

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

Une opération façades en cours

Au travers de cette action, l'objectif est d'améliorer le cadre de vie des habitants en incitant les propriétaires privés à réhabiliter les façades de leurs immeubles, notamment en lien avec les travaux sur l'espace public. Par délibération du 15 décembre 2020, et suite à son succès, le dispositif est reconduit et son périmètre est élargi.

PERIMETRE DE L'OPERATION FACADES SUR COGOLIN



Une mesure expérimentale de l'Anah jusqu'au 31/12/2023 permet de financer une intervention exclusive sur les façades sans autres travaux, lorsque les logements ne nécessitent pas d'autres interventions importantes (logement dégradé, inadapté ou passoire thermique).

Cette nouvelle aide opposée par le Conseil d'Administration de l'Anah prend la forme d'une subvention de 25% maximum dans la limite d'un plafond de travaux de 5000€ HT par logement quel que soit le type de demandeur. Cette aide est conditionnée à une aide complémentaire de la collectivité territoriale d'au moins 10% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnable de 5000€ HT par logement.

La prise d'injonctions façades pour accélérer le processus de redynamisation du centre-ville

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU sera chargé d'accompagner la commune de Cogolin dans la prise d'injonctions façades sur des immeubles stratégiques du centre-ville, afin d'accompagner la réhabilitation de ces immeubles, et d'inciter les propriétaires du centre-ville à entretenir leur patrimoine. Pour ceci il devra :

- Entrer en contact avec les propriétaires des façades ciblées ;
- Établir une fiche technique des travaux à réaliser sur les façades ;
- Animer une phase de médiation entre la commune et les propriétaires ciblés pour établir un programme de réalisation des travaux ;
- Dans le cas où aucun arrangement amiable n'est trouvé, accompagner la commune dans la rédaction des injonctions ;
- Assurer le suivi des travaux des façades

3.9.2 Objectifs

A partir des linéaires aux abords des places faisant l'objet d'une requalification, un objectif de 5 injonctions façades avec réalisation de travaux d'office sur les façades les plus emblématiques est fixé.

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial et environnemental

- Nombre de façades traitées, priorité aux façades riveraines des espaces publics requalifiés ;
- Nombre d'injonctions prises par arrêté municipal et localisation ;
- Montant des travaux d'office dans le cadre des injonctions portées par la Commune.

	1ère année	2ème année	3ème année	4ème année	5ème année	TOTAL
Prise d'injonctions façades avec réalisation de travaux d'office	0	1	1	1	2	5

3.10. Volet économique et développement territorial

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 Commune de Cogolin.

3.11. Volet appui à l'entretien des immeubles

3.11.1 Descriptif du dispositif

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

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

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

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

3.11.2 Objectifs

Informar tous les PO bénéficiant des aides au titre de l'OPAH-RU 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 105 logements minimum et 6 copropriétés, répartis comme suit :

- 60 logements occupés par leur propriétaire ;

- 27 logements locatifs avec travaux appartenant à des bailleurs privés ;
- 10 logements locatifs sans travaux appartenant à des bailleurs privés ;
- 2 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne (maximum 10 lots d'habitation par copropriété) ;
- 4 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique (maximum 10 lots d'habitation par copropriété) ;
- 3 logements en mise en œuvre de travaux d'office ;
- 5 façades en mise en œuvre de travaux d'office.

Objectifs de réalisation de la convention

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	5	10	13	15	17	60
<i>dont logements indignes ou très dégradés (insalubrité/péril)</i>	0	1	1	1	2	5
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	4	7	10	11	12	44
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	1	2	2	3	3	11
Logements de propriétaires bailleurs	2	4	4	7	10	27
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	0	1	1	2	2	6
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	2	3	3	5	6	19
<i>dont travaux de moyenne dégradation</i>	0	0	0	0	1	1
<i>dont travaux de transformation d'usage (en cœur de ville)</i>	0	0	0	0	1	1
Total des logements Habiter Mieux	6	12	15	19	24	76
<i>dont PO</i>	4	8	11	12	14	49
<i>dont PB</i>	2	4	4	7	10	27
Répartition des logements PB par niveau de loyers	2	4	4	7	10	27
<i>Dont loyer intermédiaire</i>	0	1	0	1	0	2
<i>Dont loyers social</i>	2	3	3	4	7	19
<i>Dont loyers très social</i>	0	0	1	2	3	6
Copropriétés fragiles traitées	0	0	1	1	2	4
Copropriétés en difficulté traitées	0	0	0	1	1	2
Conventionnement sans travaux	0	2	2	3	3	10
Procédure de mise en sécurité avec réalisation de travaux d'office	0	0	1	1	1	3
Procédure de manquement à la salubrité avec réalisation de travaux d'office	0	0	0	1	1	2
Prise d'injonctions façades avec réalisation de travaux d'office	0	1	1	1	2	5

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

PERMANENCE 1 JOUR/SEMAINE

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 804 929 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	270 941 €	385 974 €	516 024 €	751 149 €	929 558 €	2 804 929 €
Dont aides aux travaux	170 250 €	332 500 €	461 500 €	694 250 €	870 000 €	2 528 500 €
Dont aides à l'ingénierie	51 974 €	53 474 €	54 524 €	56 899 €	59 558 €	276 429 €
Part fixe	47 763 €	47 763 €	47 763 €	47 763 €	47 763 €	238 815 €
Part variable	4 211 €	5 711 €	6 761 €	9 136 €	11 795 €	37 614 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

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

La Commune de Cogolin propose également des aides financières complémentaires pour la rénovation des logements dans les conditions fixées par la délibération 06/12/2022 du Conseil Municipal.

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

5.2.2 Montants prévisionnels

PERMANENCE 1 JOUR/SEMAINE

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 821 179 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	73 474 €	114 849 €	145 899 €	222 074 €	264 883 €	821 179 €
Dont aides aux travaux ...	21 500 €	61 375 €	91 375 €	165 175 €	205 325 €	544 750 €
Dont aides à l'ingénierie	51 974 €	53 474 €	54 524 €	56 899 €	59 558 €	276 429 €
Part fixe	47 763 €	47 763 €	47 763 €	47 763 €	47 763 €	238 815 €
Part variable	4 211 €	5 711 €	6 761 €	9 136 €	11 795 €	37 614 €

5.3. Financements de la Communauté de Communes Golfe de Saint-Tropez

5.3.1. Règles d'application

La Communauté de Communes Golfe de Saint-Tropez émet également des aides financières complémentaires pour la rénovation des logements dans le cadre de l'OPAH-RU pour une durée de 5 ans.

Les modalités de calcul des aides financières de la Communauté de Communes Golfe de Saint-Tropez sont détaillées en annexes (Annexe 5 : colonne « CCGST »). Les conditions sont susceptibles d'être modifiées en fonction des évolutions réglementaires.

5.3.2 Montants prévisionnels

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la Communauté de Communes Golfe de Saint-Tropez à l'opération est de 85 680 € sur 5 ans au titre des aides aux travaux PO et PB.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels - Aides aux travaux	6 400 €	13 080 €	16 800 €	22 200 €	27 200 €	85 680 €

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

5.4.1. Règles d'application

Aide aux travaux

Conformément au cadre d'intervention en matière d'habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la Commune de Cogolin. A ce titre, la Commune de Cogolin s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et

l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par la convention pluriannuelle d'objectifs et de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement par la Commune de Cogolin de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région. Les aides de la Région permettront de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans les centres-villes. L'aide régionale portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Sont éligibles aux aides régionales :

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

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.

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 d'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 une gain énergétique minimum.

La Région s'engage à apporter une aide financière aux travaux selon les modalités figurant en Annexe 2.

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

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrées par la Région Provence Alpes-Côte d'Azur à l'opération est de 306 187,50 € sur 5 ans au titre des aides aux travaux PO et PB.

Article 6 – Engagements complémentaires

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

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

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

La Commune s'engage à :

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

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

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

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

Il est à noter que la convention est la première opération qui sera réalisée. 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-RU. 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-RU capable d'évoluer et de s'adapter aux différentes situations qui peuvent survenir.

7.1.2. Instances de pilotage

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

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 le Maire de Cogolin ou son représentant.

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

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

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

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

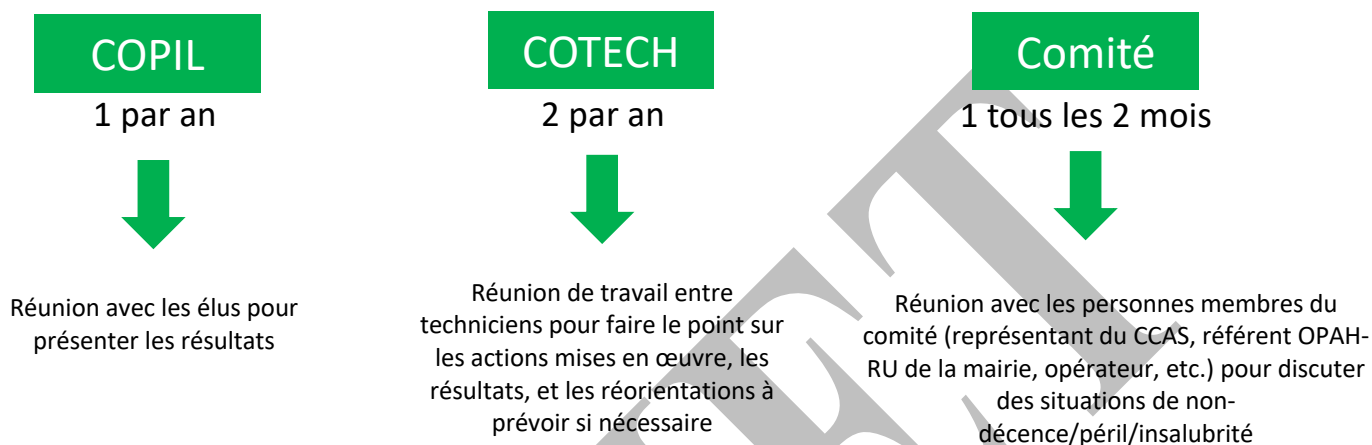
Le **Comité de Lutte contre l'Habitat Indigne** (un tous les 2 mois) associe les techniciens référents de la Commune de Cogolin impliqués dans les questions de mal-logement et d'hygiène, et tout autre partenaire en tant que de besoin. Il a vocation à suivre l'avancement de la mission de lutte contre 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 :



7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Les missions attendues de la part de l'équipe de suivi-animation sont celles spécifiées dans les délibérations n°2017-34 et n°2017-35 du conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 ainsi que de l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux de la directrice générale de l'Anah du 10 avril 2018.

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

L'équipe de suivi-animation est chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH-RU de la Commune de Cogolin 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.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

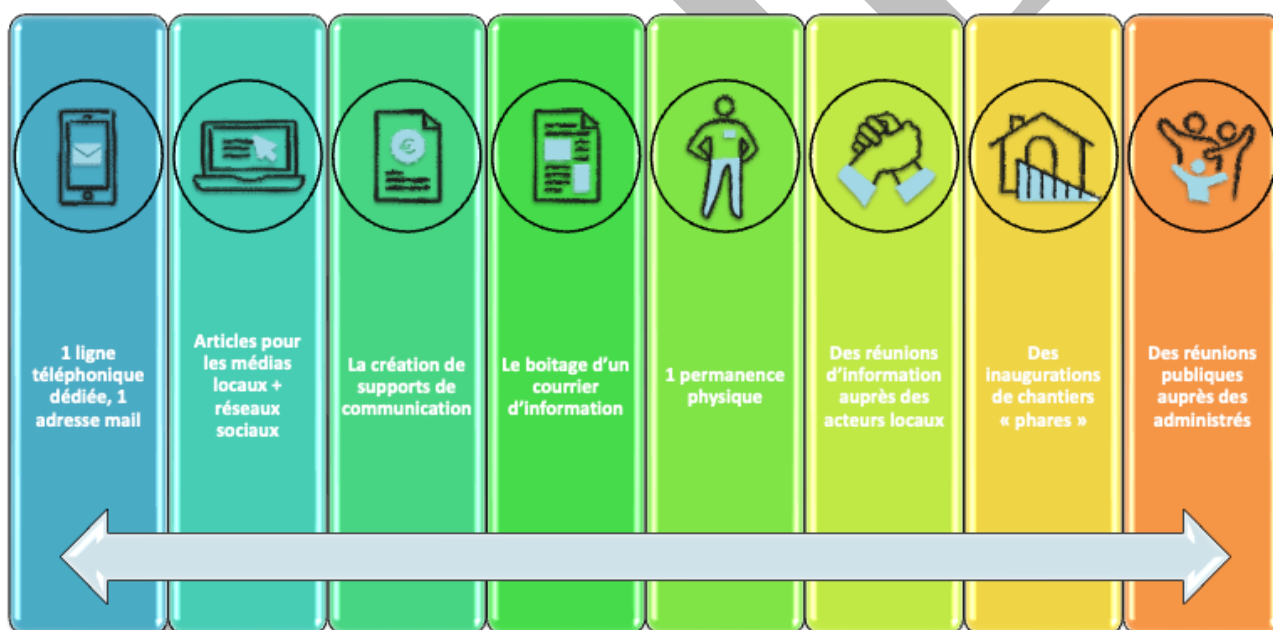
Elles prévoient également à l'attention des propriétaires bailleurs et occupants :

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 de communes et de l'Anah, des supports de communication proposés dans le plan de communication ;
- Création des supports techniques nécessaires pour l'animation de réunions publiques d'information avec intégration des logos des signataires de l'OPAH-RU ;
- Information des propriétaires : permanence, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information généraux sur l'opération, démarche proactive ;
- Information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaires, etc. ;
- Information aux personnes référentes sur les deux MSAP du territoire

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

SCHÉMA DES ACTIONS DE COMMUNICATION À DÉVELOPPER AUTOUR DE L'OPAH-RU (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-RU. Notamment par :

- Un repérage de terrain pro-actif réalisé conjointement par l'opérateur et la Ville de Cogolin avec la mise en place d'un outil de suivi partagé ;42
- Convention OPAH-RU et convention cadre Petites Villes de Demain valant ORT ;
- 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-décente, habitat indigne ou habitat très dégradé, précarité énergétique, autonomie, etc.) et le rapport de visite ad hoc conforme aux exigences des partenaires concernés ;
- Transmettra copie du rapport de visite à la collectivité locale maître d'ouvrage, au chargé de mission habitat indigne du PDLHI, aux prestataires en charge du versement des allocations logements.

Missions sociales

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

Accompagnement technique et juridique

- Visite du logement à la demande de la collectivité locale maître d'ouvrage ou des ménages ;
- Évaluations de l'état des logements et immeubles (grille Anah et ARS, rapport de visite CAF), rédaction des rapports de visite conforme aux besoins des partenaires pour qu'ils puissent mettre en œuvre les mesures incitatives ou coercitives relevant de leur domaine de compétence ;
- Sensibilisation des artisans locaux ;
- Sensibilisation des ménages au mode d'occupation et d'usage du logement et leurs conséquences en matière de santé (y compris les problématiques de saturnisme) et/ou de consommations énergétiques et d'eau ;
- Si nécessaire, réalisation d'un croquis du logement, état des lieux et en cas de modification ou de réaménagement ;
- Évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, des parties communes, estimations des gains réalisables puis réalisés ;
- Réalisation de rapports d'ergothérapeutes ;
- Rédaction des préconisations de travaux ; au besoin, plusieurs scénarii de travaux seront proposés et discutés avec le propriétaire ;
- Analyse des devis ;

- Au besoin, information du ménage sur l'intérêt ou l'obligation de recourir à une maîtrise d'œuvre ;
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures ;
- Vérification de la cohérence entre le projet de travaux et leur réalisation ;
- Information des propriétaires sur la réglementation en vigueur concernant les travaux (accord de la copropriété par exemple) ;
- Veille et recommandations pour la réfection et la valorisation des éléments d'intérêt patrimonial.

Accompagnement administratif, fiscal et financier

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

Accompagnement conventionnement sans travaux

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

Assistance à la maîtrise d'ouvrage et aux communes

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

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

- Prise de contact avec les différents signalements (péril, insalubrité, injonction façade) ;

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur veille à travailler en étroite collaboration avec :

- Le service Habitat de la Commune de Cogolin ;
- 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 de la Commune de Cogolin sont éligibles.

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Indicateurs de fonctionnement

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

Indicateurs de résultats

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

Indicateurs économiques

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

Indicateurs sociaux

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

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

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

L'opérateur dressera un tableau de bord des acteurs mobilisés qui retrace l'avancement des partenariats pour

faciliter le pilotage par le maître d'ouvrage.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

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

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

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

Les rapports semestriels

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

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

Bilan annuel

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

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

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

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- Établir un bilan avec évolution, sur les 5 ans, des indicateurs de la convention ;
- Exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- Présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Présenter l'état du potentiel restant à traiter ;
- Synthétiser l'impact du dispositif dans les domaines de l'habitat, du secteur économique et de la vie sociale ;
- Comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Les bilans seront adressés à la Commune de Cogolin qui assurera sa diffusion aux partenaires de l'opération.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 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.

PROJET

Fait en 3 exemplaires à Cogolin, le

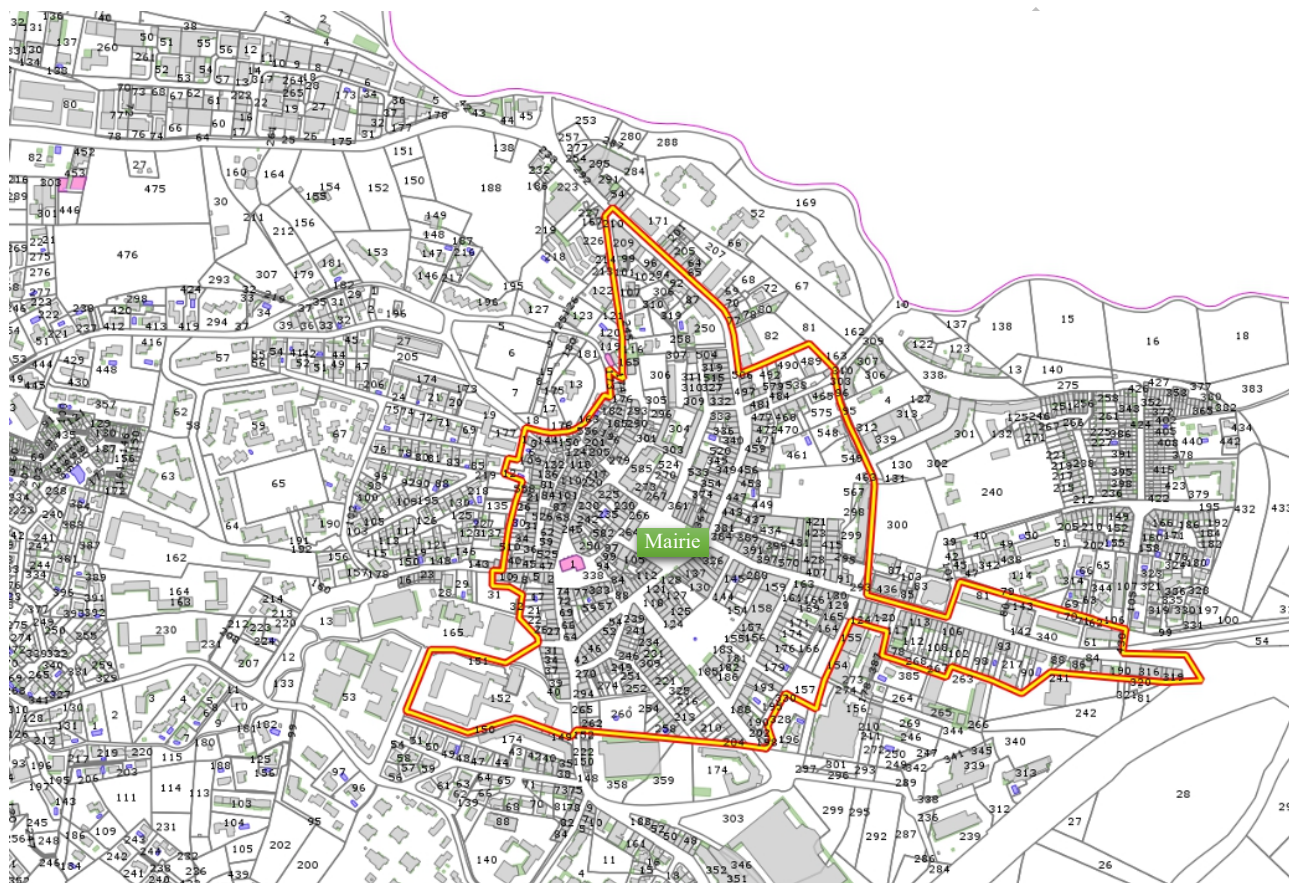
Le Marie de Cogolin
M. Marc-Étienne LANSADÉ

Le Président de la Région Sud – Provence-Alpes-Côte d'Azur
M. Renaud MUSELIER

Le Préfet du Var
Délégué territorial de l'ANCT
M. Evence RICHARD

ANNEXES

Annexe 1. Périmètre de l'opération



Annexe 2. Listing des rues

Avenue des Muriers
Avenue Général de Gaulle
Avenue George Clémenceau
Avenue Sigismond Coulet
Boulevard Louis Blanc
Boulevard Michelet
Impasse de l'Eglise
Impasse Parmentier
Mnt des Aloès
Passage du Cœur
Place de la Liberté
Place de la République
Place Victor Hugo
Rue Blanqui
Rue Carnot
Rue de la Placette
Rue de la Résistance
Rue de l'Horloge
Rue des Mines
Rue des Moulins
Rue Diderot
Rue du 11 Novembre
Rue du 19 Mars 1962
Rue du 8 Mai 1945
Rue du Cadran
Rue du Peyron
Rue du Piquet
Rue du Rialet
Rue Edgar Quintet
Rue François Pelletier
Rue Gambetta
Rue Henri Martin
Rue Hoche
Rue Jean-Jacques Rousseau
Rue Jules Peirin
Rue Marceau
Rue Mnt de Saint-Roch
Rue Nationale
Rue Parmentier
Rue Pasteur
Rue Rompecul
Rue Saint-Exupéry
Traverse de Fons Colombe
Traverse du Château

Annexe 3. Liste des copropriétés à traiter

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

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

PROJET

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

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

TYPE DE TRAVAUX		PLAFOND DE TRAVAUX	ANAH	COGOLIN	CCGST	CD83	REGION Si gain sup à 38%
Travaux lourds	TM	50 000,00 €	50%	10%	10% plafonné à 1000 €	25%	10%
	M		50%	5%	10% plafonné à 1000 €	25%	/
Travaux autonomie	TM	20 000,00 €	50%	10%	5% plafonné à 1000 €	25%	5%
	M		35%	5%	5% plafonné à 1000 €	17,50%	/
Travaux précarité énergétique	TM	30 000,00 €	50%	10%	10% plafonné à 1000 €	25%	5%
	M		35%	5%	10% plafonné à 1000 €	17,50%	/
Accompagnement copropriétés dégradées - aide au syndicat jusqu'aux travaux (10 lots max)		/	50% aucun plafond et sans engagement	5% plafonné à 50 000 € travaux lourds et 20 000 € autres travaux et engagement de ressources M/TM	/	/	si gain sup à 38% - 50% de la part de la collectivité
Accompagnement copropriétés fragiles- aide au syndicat jusqu'aux travaux (10 lots max)		/	15 000 €/logements	25% sans engagement	5% avec engagement de ressources M/TM	/	si gain sup à 35% - proportionnel au PO TM et au LCS/LCTS

Primes éventuelles							
Prime habiter mieux si gain énergétique supérieur à 35%	TM	/	10% plafonné à 3000 €	/	/	/	/
	M	/	10% plafonné à 2000 €	/	/	/	/
Prime COGOLIN si gain énergétique supérieur à 50% en	TM	/	/	10% plafonné à 1000 €	/	/	/
	M	/	/	10% plafonné à 1000 €	/	/	/
Prime REGION "facteur 2" si gain énergétique supérieur à 50%	TM	/	/	/	/	/	10% des travaux entre 20 000 et 40 000 €
	M	/	/	/	/	/	/
Prime REGION "transition énergétique" si BBC Rénovation atteint	TM	/	/	/	/	/	10% des travaux entre 20 000 et 40 000 €
	M	/	/	/	/	/	10% des travaux entre 20 000 et 40 000 €

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

TYPE DE TRAVAUX		Plafond de travaux	ANAH	COGOLIN	CCGST	Département (si vacance sup à 6 mois)	REGION Si gain sup à 50%
LTD	LI		10%	10% du plafond de travaux = 250€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €	15% plafonné à 2 300 €	/
	LC	1000€ HT/m ² plafond 80m ²	35%	20% du plafond de travaux = 500€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 2000 €	15% plafonné à 4 600 €	5,0%
	LCTS		35%	20% du plafond de travaux = 500€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 2000 €		7,5%
LMD	LI		7%	5% du plafond de travaux = 250€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €	15% plafonné à 2 300 €	/
	LC	750€ HT/m ² plafond 80m ²	25%	5% du plafond de travaux = 500€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €	15% plafonné à 4 600 €	5,0%
	LCTS		25%	5% du plafond de travaux = 500€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €		7,5%
Transformation d'usage	LI		7%	5% du plafond de travaux = 250€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €	15% plafonné à 2 300 €	/
	LC	750€ HT/m ² plafond 80m ²	25%	5% du plafond de travaux = 500€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €	15% plafonné à 4 600 €	
	LCTS		25%	5% du plafond de travaux = 500€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €		
NRJ + étiquette D	LI		10%	5% du plafond de travaux = 250€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €	15% plafonné à 2 300 €	/
	LC	750€ HT/m ² plafond 80m ²	25%	5% du plafond de travaux = 500€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €	15% plafonné à 4 600 €	2,5%
	LCTS		25%	5% du plafond de travaux = 500€/m ² (plaf 80 m ²)	5% plafonné à 1000 €		5,0%
Accompagnement copropriétés dégradées - aide au syndicat jusqu'aux travaux	LI	/	50% aucun plafond et sans engagement	5% plafonné à 50 000 € travaux lourds et 20 000 € autres travaux et engagement de LCS/LCTS	/	/	/
Accompagnement copropriétés fragiles- aide au syndicat jusqu'aux travaux	LI	15 000 €/logements	25% sans engagement	5% avec engagement de ressources de LCS/LCTS	/	/	/

Primes éventuelles							
Prime ANAH réservation LCTS	/	/	4000 € secteur tendu	/	/	/	/
Prime réduction de loyer	/	/	150€/m ² LCTS 100€/m ² LCS	70€/m ² LCTS 50€/m ² LCS plaf 80m ²	/	/	/
Prime habiter mieux si gain énergétique supérieur à 35%	/	/	1 500 €	/	/	/	/
Prime Département si étiquette C	/	/	/	/	/	1 000 €	/
Prime "production de logements" si vacance depuis plus de 1 an et LTD	/	/	/	/	/	SI LCS et LCTS 5% des travaux HT	/
Prime REGION "transition énergétique" si BBC Rénovation atteint	/	/	/	/	/		SI LCS et LCTS 10% des travaux HT entre 20 000 € et 40 000 €

PROJET