



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur

ALPES DE HAUTE
PROVENCE
LE DÉPARTEMENT



Opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire (valant OPAH)

Communauté de communes du Moyen Verdon et la Commune de Castellane

Période et n° de l'opération

004 PRO 009

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la commune de Castellane, maître d'ouvrage de l'opération de revitalisation du centre bourg, représenté par le Maire, Monsieur Jean-Pierre TERRIEN

La Communauté de communes du Moyen Verdon, en charge du projet de développement territorial, représenté par le Président, Monsieur Serge PRATO

L'État, représenté par M. le préfet du département des Alpes de Haute Provence, Monsieur Bernard GUÉRIN

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75 001 Paris, représenté par Monsieur Bernard GUERIN, Préfet des Alpes de Haute Provence, délégué local de l'Agence Nationale de l'Habitat, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »

La Région Provence Alpes Côte d'Azur, représentée par son Président Monsieur Christian ESTROSI, habilité par délibération n° 17-274 du 17 mars 2017, ci-après dénommée la Région,

Le Conseil départemental des Alpes de Haute Provence, représenté par son Président Monsieur Gilbert SAUVAN, habilité par délibération n°D-2-UHH-4, du 9 décembre 2016

Et éventuellement d'autres instances signataires : autres collectivités, CAF, CIL, SACICAP... ou tout autre partenaire pouvant apporter une expertise et/ou un financement à l'opération.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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), actuellement en cours de révision

Vu le Plan Local de l'Urbanisme de la Commune de Castellane, approuvé le 28 février 2008,

Vu les documents d'urbanisme opposables des communes de la CCMV,

Vu la (les) délibération(s) n°01-19102016-131- et n°2016-08-04 de l'assemblée délibérante de la (des) collectivité(s) maître(s) d'ouvrages de l'opération, en date du 19 octobre 2016 et du 12 septembre 2016, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°14-1327 du 12 décembre 2014 de la Région approuvant le cadre d'intervention régional en matière d'habitat et de logement,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la délégation locale de l'ANAH, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 13 avril 2016

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région

Vu la mise à disposition du public du projet de convention du 7 novembre 2016 au 7 décembre 2016 à Castellane

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE	6
CONTEXTE — PRESENTATION DU PROJET.....	6
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRES.....	9
1.1. DENOMINATION	9
1.2. PERIMETRES	9
ARTICLE 2 – ENJEUX, OBJECTIFS ET STRATEGIE	11
2.1 ENJEUX	11
2.2 OBJECTIFS ET STRATEGIE	11
LA STRATEGIE SUR LE CENTRE BOURG	11
LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE.....	11
ARTICLE 3 – LE PROJET DE REVITALISATION DU CENTRE BOURG.....	12
3.1 VOLET URBAIN	12
3.1.1 DESCRIPTION DU PROJET URBAIN (AMENAGEMENTS DE PROXIMITE, ACCESSIBILITE, INTERVENTION FONCIERE...)	12
3.1.2 OBJECTIFS DU VOLET URBAIN	13
3.2 VOLET HABITAT (PRIVE ET PUBLIC)	15
3.2.1 DESCRIPTION DU VOLET HABITAT	15
3.2.2 LES OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX DU VOLET HABITAT	23
3.3 VOLET PATRIMOINE	24
3.3.1 DESCRIPTION DU VOLET PATRIMOINE	24
3.3.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX DU VOLET PATRIMOINE	25
3.4 VOLET SERVICES, COMMERCES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE	25
3.4.1 DESCRIPTION DU VOLET SERVICES, COMMERCES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE	25
3.4.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX DU VOLET SERVICES, COMMERCES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE	25
3.5 VOLET ENVIRONNEMENT	26
3.5.1 DESCRIPTION DU VOLET ENVIRONNEMENT	26
3.5.2 OBJECTIFS QUALIFICATIFS GLOBAUX DU VOLET ENVIRONNEMENT	27
ARTICLE 4 – DESCRIPTION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	29
4.1 VOLET DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	29
4.1.1. DESCRIPTION DE LA STRATEGIE SUR LE TERRITOIRE.....	29
4.1.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS AU NIVEAU DU TERRITOIRE	30
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DE L'OPERATION	33
5.1 FINANCEMENTS DE L'ANAH (POUR LE PROJET DE REVITALISATION DU BOURG)	34
5.1.1 REGLES D'APPLICATION.....	34
5.1.2 MONTANTS PREVISIONNELS.....	34
5.2 FINANCEMENTS DE L'ÉTAT AU TITRE DU PROGRAMME « HABITER MIEUX »	35
5.2.1 REGLES D'APPLICATION.....	35
5.2.2 MONTANTS PREVISIONNELS.....	35
5.3 FINANCEMENTS DE L'ÉTAT POUR LE LOGEMENT SOCIAL	36
5.4 FINANCEMENTS DE LA COMMUNE DE CASTELLANE	36

5.4.1 REGLES D'APPLICATION.....	36
5.4.2 MONTANTS PREVISIONNELS.....	37
5.5 FINANCEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MOYEN VERDON	38
5.5.1 REGLES D'APPLICATION.....	38
5.5.2 MONTANTS PREVISIONNELS.....	38
5.6 FINANCEMENTS DU CONSEIL REGIONAL PROVENCE ALPES COTE D'AZUR	38
5.6.1 REGLES D'APPLICATION.....	38
5.6.2 MONTANTS PREVISIONNELS.....	39
5.7 FINANCEMENTS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ALPES DE HAUTE PROVENCE POUR LE LOGEMENT SOCIAL	40
5.7.1 REGLES D'APPLICATION.....	40
5.7.2 MONTANTS PREVISIONNELS.....	40
5.8 FINANCEMENTS DE LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DES ALPES DE HAUTE PROVENCE	40
5.8.1 REGLES D'APPLICATION.....	40
5.8.2 MONTANTS PREVISIONNELS.....	41
ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	41
ARTICLE 7 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L'OPERATION DE REVITALISATION DU CENTRE BOURG ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....	42
7.1 PILOTAGE DE L'OPERATION	42
7.1.1 MISSION DU MAITRE D'OUVRAGE	42
7.1.2 INSTANCES DE PILOTAGE	42
7.2 SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATION DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DU VOLET HABITAT	42
7.2.1 ÉQUIPE DE SUIVI-ANIMATION POUR LE VOLET HABITAT (ECHELLE DU CENTRE BOURG ET DE LA CCMV)	43
7.2.2 CONTENU DES MISSIONS DE SUIVI-ANIMATION (ECHELLE DU CENTRE BOURG)	43
7.2.3 MODALITES DE COORDINATION OPERATIONNELLE (ECHELLE DU CENTRE BOURG)	45
7.3 SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATION DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE (HORS VOLET HABITAT)	46
7.3.1 ÉQUIPE DE SUIVI-ANIMATION (ECHELLE DU TERRITOIRE)	46
7.3.2 CONTENU DES MISSIONS DE SUIVI-ANIMATION (ECHELLE DU TERRITOIRE)	46
7.3.3 MODALITES DE COORDINATION OPERATIONNELLE (ECHELLE DU TERRITOIRE)	46
7.4 ÉVALUATION DE L'OPERATION DE REVITALISATION DE CENTRE BOURG ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE, ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES	46
7.4.1 INDICATEURS DE SUIVI DES OBJECTIFS	46
7.4.2 BILANS ET EVALUATION FINALE.....	47
ARTICLE 8 – COMMUNICATION ET CONCERTATION	47
ARTICLE 9 — DUREE DE LA CONVENTION	48
ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION	49
ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION.....	50
ANNEXES	51

ANNEXE 1. PERIMETRES DE L'OPERATION ET/ OU LISTE DES IMMEUBLES ADRESSES	52
ANNEXE 2. TABLEAU RECAPITULATIF DES ACTIONS ET FINANCEMENTS EN MATIERE D'HABITAT (A TITRE INDICATIF A LA DATE DE CONCLUSION DE LA CONVENTION) DE L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES	53
ANNEXE 3 : TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS QUANTITATIFS EN MATIERE D'HABITAT	54
ANNEXE 4. TABLEAU DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION	56
ANNEXE 5. INDICATEURS SELON LE PERIMETRE	58

Préambule

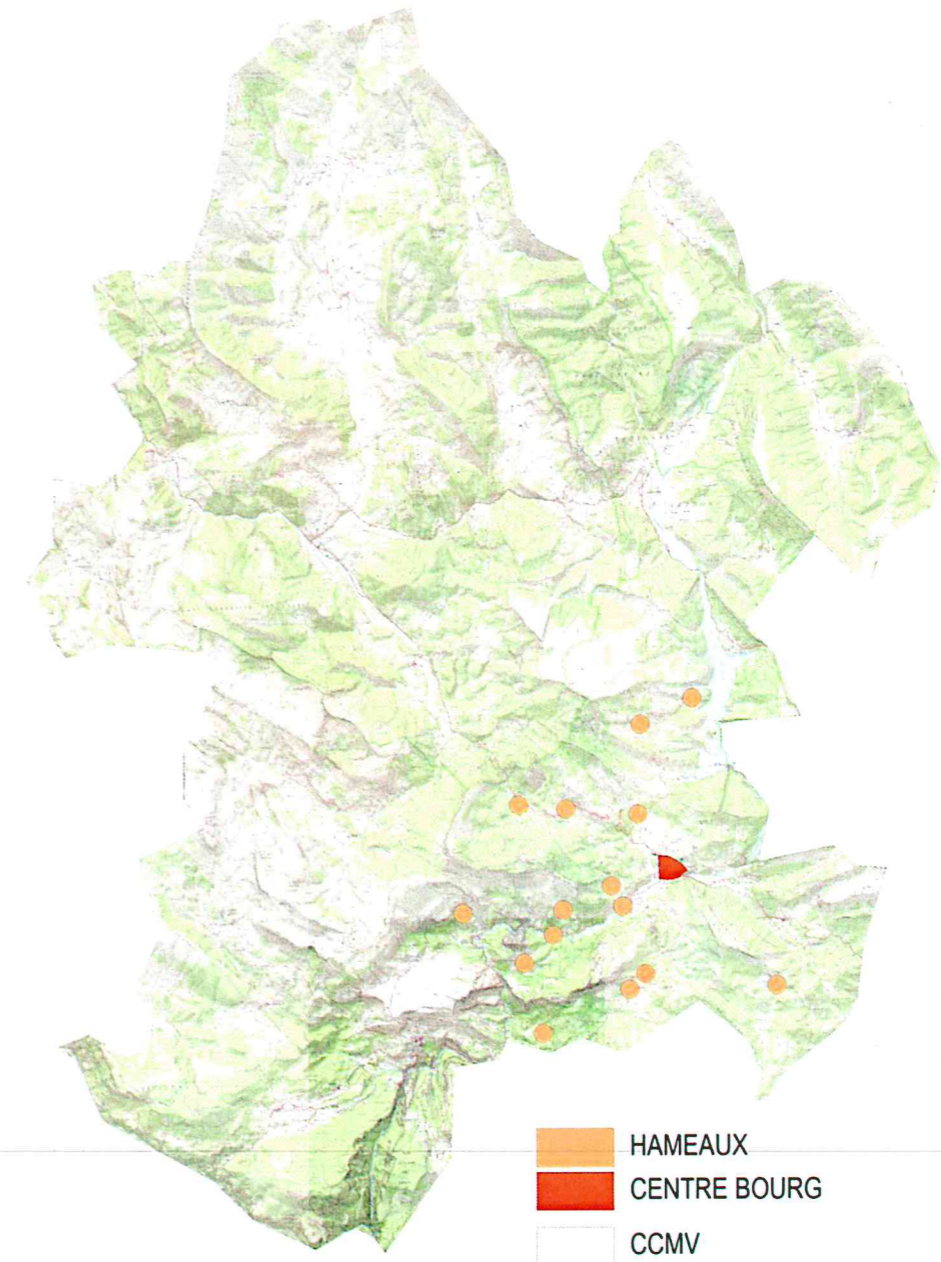
La présente convention s'inscrit dans le cadre du Programme national expérimental en faveur de la revitalisation des centres-bourgs annoncé à l'automne 2013 par le premier ministre et au cours duquel les collectivités sélectionnées au niveau régional ont été invitées à candidater à l'appel à manifestation d'intérêt par la Ministre du Logement de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.

Le dossier de la Commune de Castellane, constitué à partir d'un diagnostic de territoire — mettant en évidence les problèmes de dévitalisation du territoire d'une part et du bourg d'autre part — et d'études préalables ou pré-opérationnelles, a été retenu par le Jury national à l'automne 2014.

Ce projet donne aujourd'hui lieu à la signature de la présente convention.

Contexte — présentation du projet

Au carrefour des Préalpes de Digne, du Mercantour et de la Côte d'Azur, la Commune de Castellane, composée d'un centre bourg et de 15 hameaux (La Palud, Sionne, Taulanne, La Baume, Blaron, La Colle, Brayal, Villars Brandis, Brans, Chasteuil, Taloire, Robion, Petit Robion, Eoux, Château de Soleils) est l'une des 19 Communes composant la Communauté de Communes du Moyen Verdon.



Avec près de 1 600 habitants en 2013, Castellane accueille près de 30 % de la population de la communauté de Communes du Moyen Verdon.

Porte d'entrée des gorges du Verdon, au cœur de la Réserve Géologique de Haute Provence et du Parc Naturel Régional du Verdon, Castellane constitue un haut lieu touristique avec près de 50 000 visiteurs accueillis à l'Office de Tourisme chaque année et une capacité d'hébergement de 11 000 lits. Labellisée « Villages et Cités de Caractère », la Commune possède un patrimoine architectural de qualité qui participe à son caractère touristique comme en témoignent la Tour Pentagonale, classée Monument Historique, la chapelle Notre-Dame du Roc, mais également la configuration du centre ancien avec des vestiges des remparts du moyen-âge.

De nombreuses initiatives ont déjà été menées, pour autant, la commune doit encore faire face à un certain nombre de problématiques identifiées dans le cadre des études pré-opérationnelles, l'une portant sur la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), l'autre permettant de définir les objectifs de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire, au titre de l'AMI centre bourg. En complément, la commune en 2016 a réalisé une étude qualitative relatives à deux populations ; les personnes âgées et les saisonniers.

Ainsi au cours des cinq dernières années, la commune connaît une baisse d'attractivité résidentielle caractérisée par une perte d'une dizaine d'habitants en moyenne par an, et a perdu 33 emplois principalement dans le domaine du commerce et des services depuis 2007.

Castellane se caractérise également par une population âgée (près d'un tiers de sa population ayant 60 ans et plus) représentant aujourd'hui plus de 30% de la population castellanais et précaire (seuls 43 % des ménages fiscaux sont imposables). Les difficultés voire l'impossibilité d'accéder à la propriété conjugée aux faibles revenus perçus, induit chez certains habitants de réelles difficultés à pallier aux coûts des loyers et des frais liés au logement (factures, impôts locaux, etc.). Il existe ainsi des inégalités importantes entre les conditions de vie des locataires et celles des propriétaires et les premiers aspirent avant tout à améliorer leur condition d'habitat. Ce constat affecte notamment les personnes âgées.

Le parc de logements à l'échelle de la commune est très ancien (49 % du parc de logement date d'avant 1949), présentant des cas de vétusté du bâti (en 2011, il est dénombré une cinquantaine de logements potentiellement indignes en catégorie 6 et de même en catégorie 7 et 8). Le village possède une forte proportion de résidences secondaires (43 % en 2012 soit 659 logements), ainsi qu'un nombre de logements vacants qui semble important (141 logements en 2012 soit 9 % du parc). Enfin, 41 % résidences principales sont chauffées au chauffage électrique et des cas de difficultés de paiement des factures d'électricité sont recensés (15 dossiers FSL accordés en 2014-2015 concernant des impayés de factures d'énergie) ce qui implique une réelle problématique de précarité énergétique.

Le poids de la saisonnalité pèse également lourd sur l'économie avec chaque année des risques de baisse de fréquentation due à une mauvaise météo ou la concurrence d'autres territoires touristiques. Les meublés de tourisme sont très présents en centre bourg. Le Pôle touristique des Gorges du Verdon accueillerait entre 90 à 280 saisonniers en fonction de la période considérée. Le nombre de saisonniers atteindrait les 600 personnes dans le pays A3V entre le 15 Juillet et le 15 Août. Ainsi, les saisonniers présents sur le territoire travaillent en grande majorité dans le domaine touristique qui doit répondre aux besoins des plus de 20 000 touristes qui se rendent à Castellane pendant la période estivale¹. Plusieurs constats ont été enregistrés sur ce territoire quant à la saisonnalité : des problèmes liés au logements en raison de l'augmentation des loyers et le manque de disponibilité ; des problèmes concernant l'accueil, notamment pour les « nouveaux » saisonniers ; Un manque d'information de la part des saisonniers, principalement en ce qui concerne ses droits ; des problèmes de santé détectés chez les saisonniers en raison d'un manque de structures et spécialistes adaptés

¹ L'office de tourisme de Castellane a recensé, pour la saison 2016, 20 800 touristes qui se sont rendus dans la commune entre le mois d'avril et le mois d'août.

sur le territoire ; un manque de connaissance quant aux formations auxquelles peuvent prétendre les saisonniers ; et enfin des problèmes liés à la pérennité de l'emploi, créant des situations de précarité importantes.

Au sein de la commune, le centre ancien compte environ 480 habitants, et 240 ménages, soit un peu plus de 30 % de la population communale et 34 % des ménages et donc des résidences principales). Le parc de 530 logements environ représente 36 % du total communal.

En outre, le centre bourg représente environ :

- 38 % de l'ensemble « résidences secondaires et logements vacants »
- 52 % des locataires privés et tous les locataires sociaux,
- Un isolement plus marqué des personnes : 48 % de ménages d'une seule personne contre 38 % en moyenne communale.
- 17 cas de difficultés de paiement des factures d'électricités enregistrées par le CCAS

Le centre concentre des situations sociales plus précaires et plus fragiles (habitat indigne, difficultés sociales et familiales, etc.) auxquelles s'ajoute une certaine fragilité du tissu commercial et de services.

Les autres communes de la communauté de communes du Moyen Verdon (CCMV) n'échappent pas à ces problématiques avec un bâti ancien (50 % du parc de logement de la CCMV date d'avant 1949), une forte part de résidences principales chauffées au chauffage électrique (32 %), 6 % des résidences principales seraient sans confort et 29 % des ménages du parc privé ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM. Tout en restant prudent sur ces chiffres et seulement à titre informatif, il faut mentionner que les données relatives au parc privé potentiellement indigne², font état, en 2011, de 128 logements potentiellement indignes (catégorie 7 et 8) à l'échelle de la CCMV, dont 45 à Castellane. Sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 7 et 8, dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus. Seuls sont comptabilisés et étudiés les logements occupés.

Face à ces constats et aux éléments de diagnostic du territoire, tant du centre-bourg que de l'intercommunalité, une stratégie transversale de revitalisation a été définie.

Il a été convenu ce qui suit :

² Source : FILOCOM 2011 MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI ANAH

Article 1 – Dénomination, périmètres

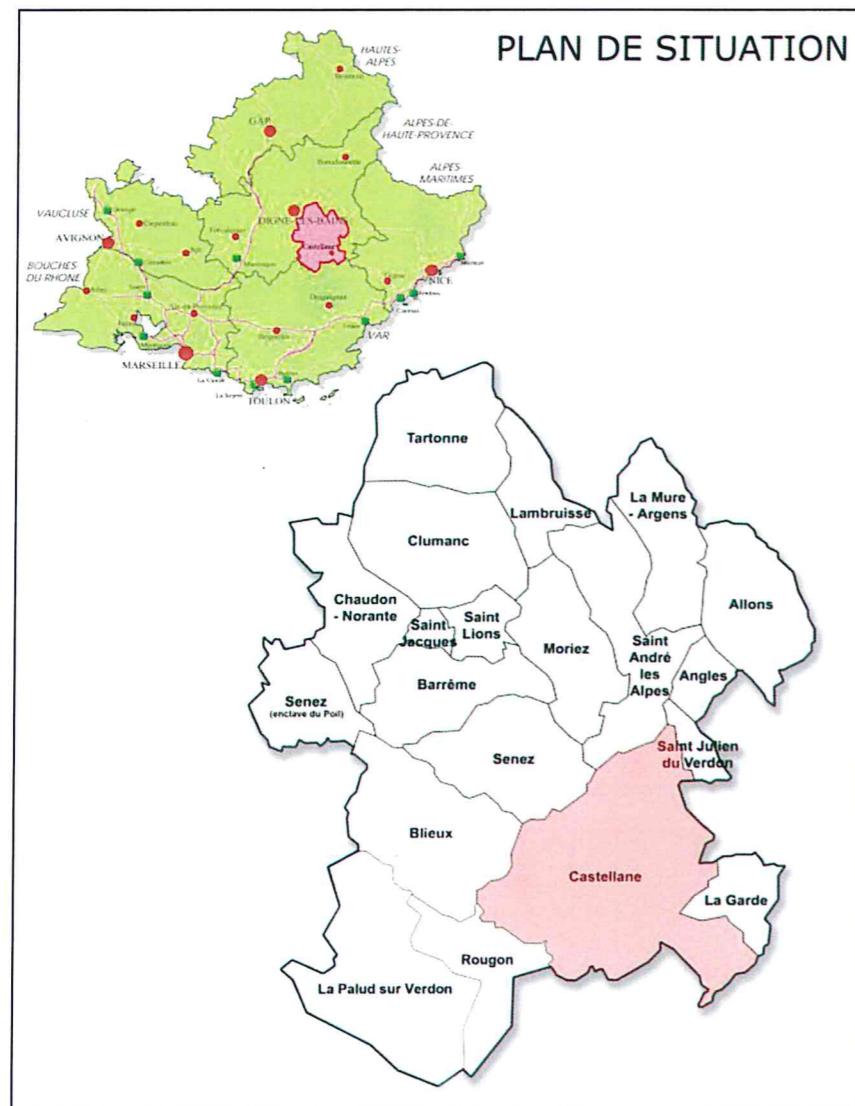
1.1. Dénomination

La commune de Castellane et la communauté de communes du Moyen Verdon, l'Etat, le Conseil Régional PACA, le Conseil Départemental des Alpes de Haute Provence et l'Anah décident de réaliser l'Opération de développement du territoire de la Communauté de Communes du Moyen Verdon et de revitalisation du centre bourg de la Commune de Castellane, valant OPAH.

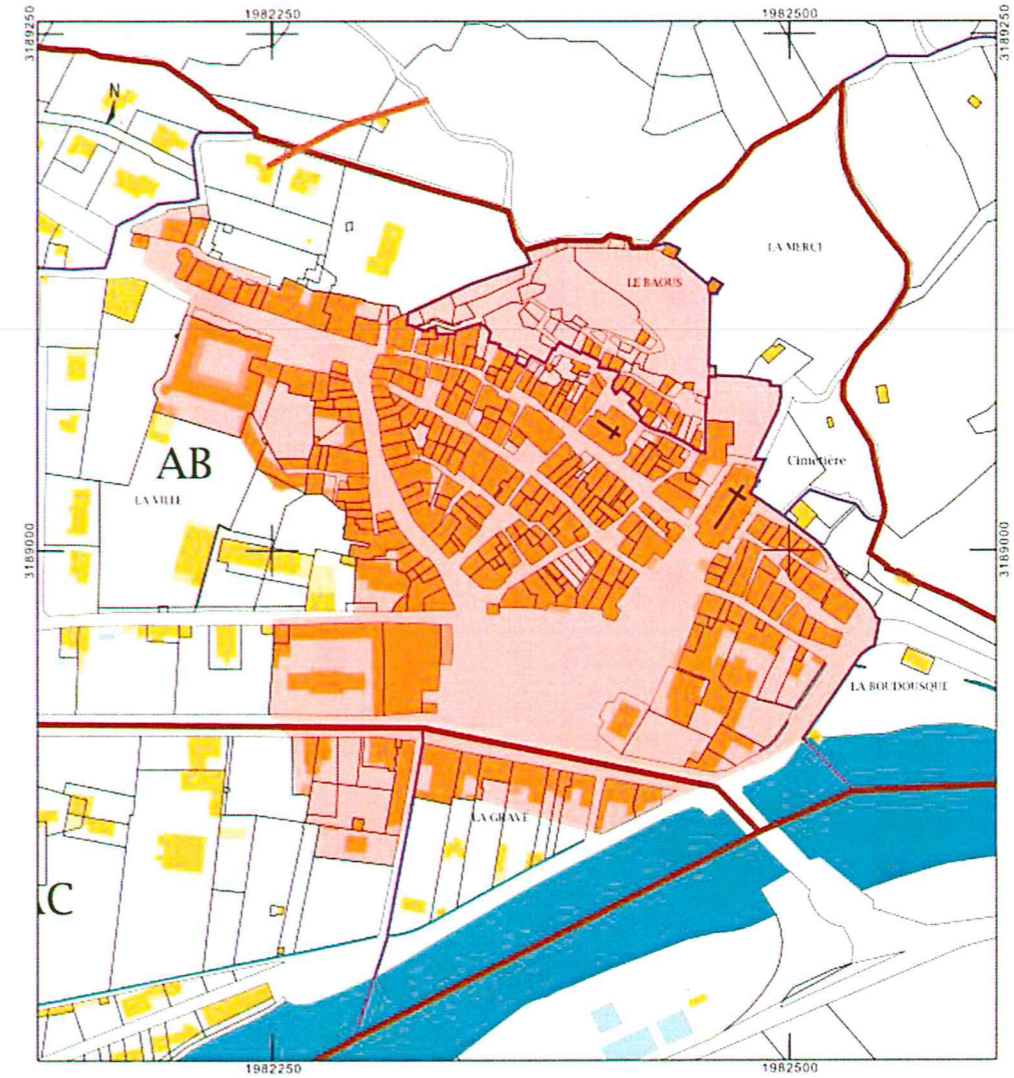
1.2. Périmètres

Deux périmètres géographiques sont définis :

- le périmètre de l'opération de développement du territoire dans sa globalité qui concerne l'ensemble des 19 communes de la Communauté de communes du Moyen Verdon.



- le périmètre de revitalisation du centre bourg de Castellane



Cf. annexe jointe avec la liste des rues concernées périmètre de revitalisation du centre-bourg de Castellane

Article 2 – Enjeux, objectifs et stratégie

2.1 Enjeux

La « revitalisation du centre bourg » est l'enjeu global, elle passe par un développement de l'attrait du centre pour une population résidente, en assurant des conditions satisfaisantes de fonctionnement urbain en toutes saisons, une offre de conditions d'habitabilité et de confort des logements et immeubles satisfaisantes pour les habitants en place (notamment les ménages modestes et âgés) et attractives pour de nouveaux ménages diversifiés, le maintien des fonctions commerciales et de services diversifiés.

La revitalisation correspond simultanément à la recherche d'optimisation de l'activité touristique et des atouts du centre ancien dans ce cadre : l'amélioration du fonctionnement urbain, une mise en valeur du patrimoine, une meilleure lisibilité de l'espace urbain, un encouragement à l'appropriation par les habitants permanents.

2.2 Objectifs et stratégie

Construire une vision territoriale du devenir de Castellane oblige à poser la question de son développement dans un contexte plus large qui est celui de l'intercommunalité. En ce sens, il s'agit de poursuivre et renforcer les initiatives engagées par la CCMV et la Commune dans le domaine économique (projets initiés ou à l'étude), en matière de soutien à l'amélioration de l'habitat (OPAH intercommunale achevée en fin 2012, aides pour les façades et toitures, réseau de chaleur...), projets d'offre nouvelle en logements (personnes âgées, saisonniers, logements sociaux), actions et projets de mise en valeur du patrimoine et politique d'amélioration des espaces publics.

La stratégie sur le centre bourg

Elle correspond à un projet global proposé dans le cadre de la candidature à l'AMI Centres-bourgs, associant divers leviers d'actions (habitat, espaces publics, commerces et équipements...).

- La requalification et l'adaptation de l'habitat (accompagnement de la population vieillissante, accueil de nouveaux venus notamment personnes âgées et isolées résidant loin du centre, maintien des jeunes) et la lutte contre la précarité énergétique. Cela passe notamment par plusieurs projets en cours de définition : la réhabilitation des logements de l'ancienne gendarmerie, la requalification de l'ancienne sous-préfecture et par le développement d'une offre de logement pour les saisonniers pouvant résider toute l'année à Castellane,
- La dynamisation et l'accompagnement du tissu économique local notamment des petits commerces permanents et une offre conjointe de quelques logements associés à des locaux pour activités artisanales,
- Le développement des fonctionnalités urbaines avec trois actions (étude urbaine, accessibilité et circulation dans le centre et réaménagement de la place Marcel Sauvaire, reconversion de l'ancien hôpital)
- La protection et la mise en valeur de l'environnement

La stratégie de développement à l'échelle intercommunale

Elle correspond à un projet orienté vers la mise en valeur des atouts du territoire et la dynamisation de l'économie

- Maintenir et développer le tissu économique, les services indispensables à l'attractivité du territoire, y compris au plan touristique et favoriser l'emploi à l'année
- Agir contre l'habitat indigne et la précarité énergétique sur l'ensemble du territoire de la CCMV durant l'année 2015, en poursuivant le dispositif d'aide à la réhabilitation des façades et des toitures en synergie avec toutes les autres aides mobilisables dans ces deux domaines autour de la rénovation énergétique.

Article 3 – Le projet de revitalisation du centre bourg

Le projet est organisé suivant 5 volets : volet urbain, volet habitat, volet patrimonial, volet services commerces et équipements, volet environnement

3.1 Volet urbain

Une étude spécifique au volet urbain a été lancée suite à une consultation restreinte. Les aménagements de l'espace urbain seront complétés par des opérations sur l'habitat, le patrimoine, les services et l'environnement dont les objectifs sont donnés dans les volets respectifs.

3.1.1 Description du projet urbain (aménagement de proximité, accessibilité, intervention foncière...)

Le diagnostic général réalisé a permis de mettre en lumière un certain nombre de dysfonctionnements urbains :

- problèmes de circulation et de stationnement, d'espaces publics.
- nécessité de poursuivre les aménagements urbains engagés de longue date,
- tissu commercial fragilisé,
- besoins en réhabilitation des immeubles.

L'objectif du projet urbain pour contribuer à la revitalisation du territoire est d'investir dans le retour de la population et des commerces permanents en centre bourg, tout en améliorant le fonctionnement en saison touristique et en faisant en sorte d'élargir la saison. À ce titre, le volet urbain a un rôle important.

Le principal problème tient au passage de la voie de transit dans le centre historique. La situation est très préoccupante en période estivale compte tenu de l'importance des flux de véhicules, en termes de fonctionnement (passage ralenti, queues de véhicules), de sécurité pour les piétons (trottoirs très étroits) et d'attrait des commerces sur cet axe.

Des travaux d'aménagement des rues ont été menés de longue date, et des hypothèses ont été proposées pour faire évoluer cette situation avec plusieurs tracés de contournement et de mise en sens unique. Aucune solution n'a jusqu'ici été mise en œuvre, pour des raisons techniques et économiques liées à de tels projets, mais aussi les avis divergents des acteurs à ce propos.

Cette situation génère en période de flux importants (juillet-septembre) des désagréments importants et des nuisances pour les riverains (habitants et commerçants) qui peuvent expliquer une désaffection pour les logements et un désinvestissement des propriétaires.

La question du stationnement en période touristique est également posée, ainsi que celle d'une meilleure adaptation de certains espaces publics et au premier chef des places Marcel Sauvaire et de l'Eglise.

La reconquête d'îlots particulièrement dégradés

À l'articulation entre le volet urbain et le volet habitat, les enjeux portent simultanément sur la sauvegarde d'immeubles à caractère patrimonial, l'amélioration de l'image du centre, la lutte contre la vacance et l'insalubrité. Parallèlement, cette démarche s'inscrit dans la redynamisation de l'économie, car des locaux pour des artisans pourront être proposés avec éventuellement des logements associés, et de nouveaux « parcours » de la ville seront mis en valeur. Le traitement de deux îlots particulièrement dégradés est donc un vecteur important pour la requalification du centre. L'étude d'aménagement spécifique en cours sur les îlots urbains et l'analyse des immeubles au plan de Lutte contre l'Habitat Indigne laisse imaginer la possibilité de montage d'une opération RHI THIRORI.

Îlot de l'ancienne sous-préfecture, place des Tilleuls

Il est composé de plusieurs immeubles appartenant à des typologies différentes. Ils correspondent pour la plupart à l'extension des faubourgs du XVII^e au XIX^e siècle, autour de ce qui deviendra l'axe principal de la ville : la rue Nationale.

On y trouve de vastes immeubles à caractère patrimonial abritant, notamment, des escaliers et portes d'immeubles remarquables (parcelle 69 ancienne préfecture ou parcelle 540), en double orientation,

sur la place des tilleuls, mais aussi des immeubles plus contraints, mono orientés, sur des parcelles étroites et dont l'accès des logements est parfois reporté sur des espaces de service.

Quelques constructions disparates, la proximité d'un immeuble moderne de logements sociaux mal intégré dans le tissu urbain, brouillent la lecture des immeubles (garage, appentis, accès rapporté pour les étages...).

Au plan urbain, cet ensemble comporte des accès et traverses piétonnes permettant de gagner le cœur d'îlot constitué notamment par la place des tilleuls, via la rue Nationale ou la rue du 11 novembre.

Cette place est aujourd'hui à usage de stationnement, mais ne reçoit aucun traitement qualitatif à destination des habitants. Elle constitue cependant une respiration confortable pour les immeubles qui la bordent.

Une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) ou de restauration immobilière (Thirori) pourra s'avérer nécessaire sur les îlots identifiés comme particulièrement dégradés.

Îlot du Teisson

Cet îlot, compris entre la rue Nationale et la rue du Teisson, présente plusieurs caractéristiques.

Au point de vue bâti, les immeubles, construits sur les remparts rue Nationale, comportent une distribution parfois complexe qui tient compte de la présence de l'ancien rempart. Les cœurs d'îlots sont des espaces parfois désorganisés, composés de plusieurs entités bâties, de niveau et de qualité différente.

Certains immeubles, sont d'anciens bâtiments à destination agricole en arrière d'îlot, dont la reconversion est difficilement envisageable et qui pénalise l'habitabilité des bâtiments voisins (étroitesse des rues, manque d'ensoleillement).

Les immeubles qui longent la rue du Teisson, mono-orientés, avec un vis-à-vis très proche ne permettent pas également d'assurer une habitabilité satisfaisante.

Sur le plan urbain, la rue du Teisson est une rue à vocation résidentielle, qui ne comporte pas de commerces.

Récemment requalifiée, elle dispose d'un revêtement singulier, mais qui présente des faiblesses de résistance aux températures hivernales. Ce dernier est aujourd'hui en mauvais état et donne une image d'abandon de cet espace public.

La rue du Teisson rejoint un soustet en fond de parcelle, donnant sur un cœur d'îlot également à requalifier, à l'ambiance froide et au traitement minimum.

À partir de ces premières réflexions, une étude de programmation a été lancée sur un périmètre englobant les deux îlots, avec d'ores et déjà des cibles identifiées dans le cadre d'une démarche d'acquisition de certains immeubles (et parcelles) pour mener à bien l'opération de réaménagement de ces deux îlots.

3.1.2 Objectifs du volet urbain

Les objectifs peuvent se décliner de la manière suivante :

- Des travaux importants d'infrastructure (réseaux) et de traitement des voies ont été réalisés au fil du temps. Le résultat est dans l'ensemble de bonne qualité et cohérent. La poursuite d'interventions dans ce domaine est indispensable et doit vraiment s'inscrire dans l'objectif de redynamiser la commune :
 - Rechercher une fréquentation touristique plus qualitative, durable et si possible hors saison
 - Augmenter l'attrait et la qualité de vie pour les résidents permanents

Pour cela, plusieurs projets sont en cours ou à développer :

- **Restructuration des îlots urbains des « Tilleuls » et du « Teisson »**
Lancement en juin 2016 de l'étude de restructuration des îlots urbains des « Tilleuls » et du « Teisson ». Cette étude a pour objet de recomposer deux espaces urbains disqualifiés,

dégradés à la limite de l'insalubrité situés dans le centre ancien de la commune de Castellane. L'étude se concentre également sur la création et l'aménagement d'espaces publics, notamment réaliser un réaménagement de la place des tilleuls dans un esprit d'espace partagé au service des équipements riverains et d'espace de transition entre la périphérie et le centre ancien. Elle a également pour objectif de structurer le projet de réhabilitation de l'ancienne Sous-préfecture (bâtiment communal). Qui consiste en partenariat avec le bailleur social présent sur la commune (H2P) de réaliser dans les étages des logements et en rez-de-chaussée un espace dédié à un service public (CCAS).

Montant des travaux : 1 095 750 €

- **Restructuration du centre ancien**

Poursuite de l'étude du centre ancien. L'étude a pour objet, à partir d'une analyse de la structure du village, de la prise en considération des enjeux spatiaux liés aux problématiques de circulation, de stationnement et de conflits d'usages de l'espace public, de proposer à la municipalité un parti d'aménagement chiffré sous forme d'orientations constituant un schéma de référence pour la restructuration urbaine du centre bourg.

Le schéma de références comprendra :

- Le réaménagement de l'espace public (Place Marcel Sauvaire et de L'Église) ;
- Des propositions d'aménagements pour remédier aux difficultés de circulation de la rue Nationale ;
- Des propositions de localisation et de traitement des espaces de stationnement.

Montant des travaux : estimation en automne 2016

- **Réorganisation et mutualisation de la Maison Nature & Patrimoines et de l'Office de Tourisme de Castellane**

Ce projet d'agrandissement et de rénovation de la Maison Nature & Patrimoine s'insère dans le projet plus global de la commune de revitalisation de son centre bourg. Dans ce cadre, un réaménagement de la place Marcel Sauvaire est prévu avec une étude et un concours d'idée en 2016. L'extension du bâtiment et plus largement le réaménagement de la place permettra une harmonisation du paysage urbain. La venue de l'Office de Tourisme ajoutera un fort point d'attrait à la place Marcel Sauvaire. Populations locales et visiteurs trouveront à travers la Maison Nature & Patrimoines un nouveau service, idéalement situé en plein cœur de Castellane, aux côtés des autres services publics (poste, mairie, banque...) et de lieux vecteurs de liens sociaux (bars, restaurants, marchés...).

Montant des travaux : 1 017 520 €

- L'étude habitat a également mis en avant l'intérêt de favoriser le plus possible l'expression des habitants dans leur espace privé visible depuis la rue, mais aussi permettre leurs initiatives sur l'espace public mitoyen de leur logement. (sous réserve de validation du projet par le Conseil municipal et dans le respect de la Charte de qualité urbaine et des prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France).
- Poursuivre l'attribution d'aides aux façades et toitures, en s'efforçant particulièrement de convaincre les propriétaires riverains de secteurs de traitement de l'espace public de réaliser ces travaux.

Les indicateurs de résultats seront fournis par le degré d'avancement de ces opérations.

3.2 Volet habitat (privé et public)

3.2.1 Description du volet habitat

Selon les problématiques soulevées lors de l'étude opérationnelle, le volet « Habitat » destiné à accompagner les propriétaires dans leurs projets d'amélioration de l'habitat portera sur les thématiques suivantes :

3.2.1.1 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

a. Description

À l'occasion de l'étude pré opérationnelle, des gisements de bâtis dégradés ont été identifiés dans le centre ancien de Castellane.

Les investigations menées sur le terrain en « ciblant » les immeubles à priori les plus dégradés font ressortir des cas en nombre assez limité d'insalubrité ou de péril, mais la nécessité assez fréquente de mises aux normes et un problème récurrent d'inconfort (en particulier défaut d'isolation et chauffage inadapté). Les informations issues des fichiers Filocom indiquent des nombres assez réduits de logements classés comme appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8.

L'expérience montre que ces indications, qui remontent à des évaluations qualitatives très anciennes, sont à considérer avec une grande prudence. Le croisement avec le revenu des ménages occupant les résidences principales indique des potentiels réduits de logements de très mauvaise qualité (Parc Privé Potentiellement Indigne [PPPI]).

Dans le cadre de l'OPAH RR intercommunale qui s'est déroulée de 2008 à 2012, 79 logements ont été réhabilités sur le territoire du Moyen Verdon dont 20 logements sur le territoire de Castellane.

Ce volet constituera une action prioritaire du programme, concernant le centre ancien de Castellane, mais également, comme l'ont mentionné les techniciens de la CCMV qui ont animé la précédente OPAH intercommunale, des situations notamment dans les centres anciens et dans les hameaux des autres communes du Moyen Verdon.

Il s'agit de lutter à la fois contre l'habitat indigne et très dégradé.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- Organiser le repérage et le suivi des situations : l'équipe d'animation devra réaliser environ une dizaine de visites de logements par an dans le périmètre du Centre Bourg et des parties communes afin de déceler les logements indignes
- L'identification des situations d'habitat dégradé ou indigne en coordonnant les différents partenaires (CCAS, ARS, associations, mairie...), quelques investigations ayant déjà été menées dans le cadre de l'étude spécifique en lien entre le PACT et l'ARS
- L'information, auprès des propriétaires et occupants
- La réalisation d'une expertise technique, administrative et financière
- Le traitement des situations repérées
- La mobilisation de l'autorité compétente en cas de refus du propriétaire de monter un projet de réhabilitation
- Susciter des travaux de mises aux normes dans les logements dans le cadre de la sortie d'indignité

Cette thématique sera mise en œuvre à l'échelle intercommunale.

b. Objectifs

Proposer un dispositif d'accompagnement et des moyens financiers aux propriétaires de logements (occupants et propriétaires bailleurs) très dégradés pour qu'ils puissent réaliser les travaux nécessaires dans les logements (et les parties communes pour les monopropriétés), tout en prenant en compte la qualité thermique des logements après travaux. Si les expertises le justifient une opération RHI THIRORI pourra être envisagée

Les objectifs quantitatifs sont pour partie déterminés par les capacités financières de la commune.

	Propriétaires bailleurs		Propriétaires occupants	
	logements indignes et très dégradés	logements moyennement dégradés	logements indignes et très dégradés	logements moyennement dégradés
<i>Centre Bourg Castellane</i>	5	6	7	

	Propriétaires bailleurs		Propriétaires occupants	
	logements indignes et très dégradés	logements moyennement dégradés	logements indignes et très dégradés	logements moyennement dégradés
<i>Participation CCMV Castellane hors centre bourg</i>	1	1		
<i>Participation CCMV hors Castellane</i>	2	2		

Les indicateurs de résultats seront :

- Le nombre de visites réalisées et de logements repérés
- Le nombre de logements indignes, très dégradés et moyennement dégradés réhabilités par type d'usage
- La comparaison des réalisations avec les objectifs de la convention

3.2.1.2 Aide à l'organisation des copropriétés inorganisées, fragiles et/ou en difficulté dans le centre ancien de Castellane

a. Description

Environ le quart des immeubles du centre ancien de Castellane appartient à plusieurs propriétaires. 62 immeubles sont en copropriétés représentant 270 logements et 177 immeubles en mono propriété (représentant 260 logements). L'absence de travaux au sein d'une copropriété peut être liée à son inorganisation : absence de règlement de copropriété ou d'état descriptif de division, absence ou manque de compétence d'un syndic et de structures permettant la prise de décisions. Dans le centre de Castellane, les dysfonctionnements concernant les parties communes dont notamment les halls d'entrée dans les immeubles sont fréquents. Ces situations contribuent à l'inconfort des immeubles et sont très défavorables à l'attractivité pour la résidence principale. La commune souhaite donc soutenir l'organisation des copropriétés.

b. Les objectifs

Le prestataire de l'animation de l'opération aura pour objectif, au travers des repérages de terrain effectués, d'aider 10 copropriétés à s'organiser voire se constituer (conseil, assistance juridique, règlement de copropriété, répartition des quotes-parts...).

La commune apportera une aide aux copropriétés inorganisées, sous forme d'une prime de 1 000 euros pour l'établissement ou l'actualisation des états descriptifs de division ou du règlement. L'Anah pourra apporter une aide suivant le diagnostic établi par l'équipe d'animation sur les difficultés de la copropriété, l'état des logements, le profil des occupants.

L'aide communale est accordée aux copropriétaires ou syndic bénévoles, sous réserve d'un engagement de la copropriété à se structurer. Elle sera attribuée pour permettre la rédaction ou la mise à jour de leur règlement de copropriété et de leur état descriptif de division (honoraires de géomètre, de notaire...), et la mise en place des organes de gestion de la copropriété. L'aide sera attribuée dans la limite de dix dossiers sur la période de l'OPAH. Un suivi de la copropriété pendant un an d'animation sera mis en place par l'équipe qui devra présenter une compétence pour cela.

Par ailleurs une prime de 1 000 euros pour le traitement des halls d'entrée et cages d'escalier desservant plusieurs logements est également attribuée par la commune. Destinée au syndicat de copropriétaires, cette aide pourra être accordée pour tous travaux d'amélioration permettant une sortie de l'insalubrité, subventionnables par l'Anah, y compris les honoraires afférents de maîtrise d'œuvre. L'aide sera attribuée dans la limite de dix dossiers sur la période de l'OPAH

Sont recevables les travaux de :

- la mise aux normes des réseaux, réfection de l'électricité de la cage d'escalier, des compteurs, colonnes montantes alimentation eau, eaux vannes et usées, électricité, gaz, téléphone, câble ;
- le traitement des murs, (décroustage, lavage, réparation de pierres..) ; les enduits, badigeons et peintures ;
- la réparation de l'escalier (structure) ;
- la restauration des menuiseries et ferronneries donnant sur la cage
- la peinture des boiseries et ferronneries ;
- la pose d'un interphone
- la pose des détecteurs incendie conformément à la législation en vigueur

Cette aide peut être cumulée avec une aide de la Ville pour les travaux dans le logement pour un propriétaire occupant ou un propriétaire bailleur entrant dans le champ des bénéficiaires.

Les indicateurs de résultats seront :

- le nombre de copropriétés organisées
- le nombre de dossiers relatifs aux travaux sur les parties communes

3.2.1.3 Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »

a. Description

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération de revitalisation du centre bourg (secteur d'intervention privilégiée), en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

L'étude pré-opérationnelle a pu mettre en lumière un parc vétuste énergivore dans le centre de Castellane et la présence dans l'ensemble du territoire de logements présentant des défauts d'isolation, des dispositifs de chauffage inadaptés est attestée par les acteurs, qui identifient un nombre significatif de situations de précarité énergétique. Dans le cadre de la loi Grenelle 2 de l'environnement et plus particulièrement dans le cadre du programme national « Habiter Mieux » la transition énergétique et la réduction des charges liées à la consommation d'énergies sont devenues des enjeux majeurs pour le parc existant.

L'analyse des données Insee permet également d'observer que la part de résidences principales équipées de ce type de chauffage à Castellane est nettement supérieure à celle observée à l'échelle intercommunale. (Plus de 284 (cf. chiffres clés INSEE), soit 39,20 % des résidences principales chauffées au tout électrique) et à l'échelle du département (40 % des résidences principales chauffées au tout électrique en 2012).

L'amélioration de la performance énergétique constituera un moyen décisif pour réduire les factures énergétiques et/ou permettre aux ménages de revenir à un niveau de confort thermique satisfaisant.

L'action menée visera à :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement, ou d'au moins 35 % dans le cas des propriétaires bailleurs et des syndicats des copropriétaires

- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements locatifs privés et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétique.

Ce volet devra être mis en œuvre en articulation avec la mise en place d'une « Plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat » qui, à la date de la présente convention, en est au stade de l'étude de préfiguration. Dans le cadre de l'OPAH le suivi animation se substituera à cette plateforme.

L'opérateur, les acteurs locaux (élus, personnes référentes...), ainsi que les services sociaux (Centre Communal d'Action Sociale, associations de maintien à domicile, services sociaux des caisses de retraite...) se mobiliseront afin de repérer les personnes susceptibles de bénéficier du programme "Habiter mieux" et ainsi de les sensibiliser et les informer sur ce dispositif.

La commune souhaite soutenir cette action. Une aide communale complémentaire sous forme d'une prime de 1 000 euros sera attribuée, aux propriétaires bailleurs et/ou occupants, pour l'isolation thermique des logements, en vue de soutenir l'amélioration de la performance énergétique (Maximum 10 primes sur les 5 ans) peut être attribuée en complément des travaux réalisés dans le cadre de l'opération « Façades et Toitures ». Les aides de la commune de Castellane sont des aides accordés aux propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner (LC ou LCTS), et aux propriétaires occupants sous plafond de ressources.

b. Les objectifs en matière de travaux d'amélioration des performances énergétiques

Les objectifs quantitatifs prévus dans le cadre de l'opération sont les suivants pour la durée du programme :

- En Centre Bourg, 31 logements seront susceptibles de bénéficier d'une aide au titre du FART pour des travaux visant l'amélioration de la performance énergétique ou en complément d'une aide de l'Anah au titre de travaux lourds ou très dégradés, d'adaptation du logement, travaux sur parties communes de copropriétés, dont 23 logements pour des travaux portant uniquement ou principalement sur l'amélioration de la performance énergétique (cf tableau ci après).

	Propriétaires bailleurs Travaux d'amélioration des performances énergétiques	Propriétaires occupants Travaux d'amélioration des performances énergétiques
<i>Centre Bourg Castellane</i>	12	11

Ces objectifs pourront être révisés selon l'évolution de l'opération. Au sein de la CCMV, hors Centre Bourg, 16 logements seront susceptibles de bénéficier d'une aide au titre du FART pour des travaux visant l'amélioration de la performance énergétique ou en complément d'autres travaux (10 PO et 6 PB).

	Propriétaires bailleurs Travaux d'amélioration des performances énergétiques	Propriétaires occupants Travaux d'amélioration des performances énergétiques
<i>Participation CCMV Castellane hors centre bourg</i>	2	2
<i>Participation CCMV hors Castellane</i>	4	8

Les indicateurs de résultats seront :

- le nombre de dossiers comportant des travaux d'amélioration thermique
- le nombre de dossiers « habiter mieux »
- le nombre de primes complémentaires versées

3.2.1.4 Lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat

a. Description

Le parc souvent vétuste et parfois exigu situé en centre ancien présente des caractéristiques souvent inadaptées aux populations les plus âgées ou atteintes de handicaps : petites surfaces développées sur trois à quatre niveaux, présence de nombreux seuils, escaliers peu praticables, etc.

L'adaptation des logements, aux personnes en perte d'autonomie et le maintien à domicile des propriétaires occupants et locataires âgés, constitue ainsi un véritable enjeu compte tenu du taux de vieillissement du territoire. Il s'agit de permettre à ces personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Selon le recensement de l'Insee, en 2012, Castellane compte 205 personnes de 75 ans et plus. Ils sont 671 à l'échelle intercommunale.

Le maintien des populations âgées constitue un enjeu fondamental dans la mixité des fonctions résidentielles du centre ancien.

À Castellane, on compte un peu plus d'une vingtaine de personnes âgées en GIR (groupes iso-ressources) 1 à 4 qui vivent à leur domicile, et une centaine dans le reste de la CCMV. Ces nombres seront amenés à augmenter, et une politique d'adaptation des logements est pertinente.

La création d'une offre nouvelle adaptée aux personnes âgées ou handicapées n'est pas contradictoire avec les résultats de l'étude qualitative relative aux personnes âgées réalisée en 2016. En effet, les informations recueillies mettent en exergue la nécessité de certaines personnes âgées (principalement locataires) de bénéficier d'un logement adapté à leurs besoins. Toutefois le rapport qualité/prix des logements disponibles à Castellane n'est pas adapté aux capacités financières des personnes âgées.

Par ailleurs, les habitants désireux de changer de résidence sont souvent réticents d'opter pour des logements sociaux, notamment pour les personnes à très bas revenus pour qui les loyers et le coût des charges imposés par ce type de logement ne sont parfois pas compétitifs face à l'offre locative du parc privé.

Il est également à retenir que l'attachement résidentiel est davantage mis en valeur que la qualité du propre logement. Ce qui entraîne parfois des situations de « mal-logement » qui sont souvent relativisées dans les discours. Les enquêtés font ainsi aisément référence à leur attachement au logement pour justifier leur refus de changer de logement.

Sur l'ensemble des personnes enquêtée dans le cadre de cette étude, seul 25% des enquêtés désirent déménager ou considèrent comme une éventualité le fait de changer un jour de logement.

Si l'on tient en compte de la faible part des locataires âgés présents dans la commune (13%), davantage susceptibles de vouloir déménager que les propriétaires, il semblerait que la demande de logements sociaux soit également faible.

Pour conclure outre la nécessité d'améliorer la qualité des logements (création et/ou réhabilitation de T2), de la commune tant au sein du parc privé que public, il est important de poursuivre, renforcer et développer l'accompagnement déjà existant auprès des personnes âgées. Il serait intéressant de réaliser une étude comparative relative au coût de la vie (loyers, charges, produits de première nécessité...). Enfin, cette enquête s'est penchée uniquement sur les habitants de la commune de Castellane, rendant impossible l'évaluation de la demande correspondant aux personnes résidant en dehors de la commune, aux personnes non-inscrites aux listes électorales et aux nouveaux arrivants désireux de s'y installer en location. Un sondage pourrait ainsi être envisagé dans le CCAS de Castellane afin de collecter des données relatives à ces groupes.

b. Les objectifs en faveur du maintien à domicile et de lutte contre la perte d'autonomie

	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
	Travaux d'autonomie, adaptation au handicap	Travaux d'autonomie, adaptation au handicap
<i>Centre Bourg Castellane</i>		7

	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
	Travaux d'autonomie, adaptation au handicap	Travaux d'autonomie, adaptation au handicap
<i>Participation CCMV Castellane hors centre bourg</i>		2
<i>Participation CCMV hors Castellane</i>		4

Les indicateurs de résultats seront :

- le nombre de dossiers pour des travaux d'adaptation

3.2.1.5 Développer une offre adaptée aux saisonniers

a. Description

Le logement des saisonniers concerne les personnes résidant pendant la saison estivale.

Castellane accueille de 80 à 130 saisonniers en période estivale, qui s'installent quelques semaines, voire quelques mois, sur la commune. Le niveau de rémunération et la courte durée des contrats saisonniers en font des emplois précaires.

Aujourd'hui les modalités de logements les plus courantes des travailleurs saisonniers correspondent à un logement par l'employeur sur le lieu de travail ou dans le parc privé.

À l'échelle du Pays A3V, une étude a été menée afin de recenser et d'analyser les différents dispositifs existants et les montages financiers pour créer du logement saisonnier. Deux réunions d'information auprès des élus et des employeurs ont été organisées à Castellane et à Allos (communes plus particulièrement concernées par cette problématique). Les participants souhaiteraient engager des projets de création de résidences pour travailleurs saisonniers, mais les montages financiers restent problématiques sauf dans les secteurs où la saison touristique est très étendue.

Un allongement de la saison touristique serait favorable à une installation de travailleurs saisonniers à l'année à Castellane, sous réserve d'une offre en logements confortables en toutes saisons et compatible avec leurs ressources. La réaffectation à la résidence principale de logements uniquement loués actuellement pendant la saison touristique est à envisager dans ce cadre.

Les multiples profils de saisonniers saisis lors de l'étude « Population » dressent une problématique du logement complexe pour cette population. Si en effet certains ne semblent accorder que peu d'importance à la qualité du logement en soulignant le caractère temporaire de leur séjour dans la commune, des problèmes de taille ont néanmoins été observés au cours de l'enquête. Ces derniers commencent dès la recherche de logement pour les saisonniers qui subissent le manque de disponibilité de logement, des prix très élevés, le refus de location de certains propriétaires ou encore l'absence de logements/emplacements qui correspondent à leurs besoins. Les problèmes se poursuivent ensuite pendant leur séjour ; certains saisonniers connaissent des situations de mal-logement avec des logements médiocres voire insalubres, des emplacements pour des véhicules aménagés non conformes ou des itinéraires résidentiels sous contrainte tout au long de la saison (déménagements répétés, alternance de type de logement, hébergements improvisés, etc.).

La problématique liée au logement pour les saisonniers n'est pas uniquement nuisible aux conditions de vie de ceux-ci, mais peut représenter un réel impact pour le dynamisme économique de la

commune. Ce constat a effectivement été soulevé par les employeurs interrogés lors de l'enquête qui connaissent aujourd'hui des difficultés à fidéliser leurs travailleurs saisonniers d'une saison à l'autre. Ces contraintes sont, d'une part, liées à la saisonnalité caractéristique de la commune qui défavorise les emplois pérennes et d'autre part, elles sont également en lien avec l'accueil et l'attractivité de la commune qui se manifeste notamment avec l'offre de logements et les différentes prestations présentes sur le territoire (commerces et services, etc.).

b. Les objectifs :

Pour Castellane 15 (centre ancien), soit 2 ou 3 en moyenne annuelle sur 6 ans

La demande de résidences principales par des saisonniers peut contribuer à alimenter le marché de la réhabilitation, mais il serait difficile techniquement et il ne serait pas possible financièrement d'instaurer une prime communale pour inciter à développer cette offre.

Toutefois, afin de répondre à cette demande, une réflexion sera portée sur la création de logements communaux dédiés aux travailleurs saisonniers. Si des pistes d'aménagement émergent, il sera nécessaire de convenir d'un dispositif permettant d'assurer l'équilibre financier à la charge, notamment, des employeurs bénéficiaires en incitant ceux-ci à s'organiser (association, GIE, ...).

Améliorer l'accueil des saisonniers sur la commune, en développant et améliorant la partie logement du guide des saisonniers proposé par l'office de tourisme.

Réfléchir à des aménagements relatifs à l'offre et au stationnement des véhicules aménagés.

3.2.1.6 Description des opérations concernant l'habitat social public

a. Description

Au 22 juillet 2015, Castellane dispose de 49 logements sociaux, en collectifs, gérés par H2P répartis au sein de 3 immeubles :

- 17 logements dans l'immeuble Saint Martin, en copropriété avec la commune
- 6 logements à l'Annonciade, en centre-ville
- 26 logements à l'espace Monaco, derrière l'école, construction récente de 1993.

Construit entre 1985 et 1993, ce parc présente des besoins en réhabilitations.

b. Les objectifs :

Des opérations de réhabilitations sont envisagées sur le parc social :

- Opération de réhabilitation lourde sur le groupe Saint Martin (17 logements, dont 3 vacants pour cause de travaux, 7 autres, faute de demande).
La topographie, le ruissellement à l'arrière du bâtiment, l'absence de drainage et de réseau pluvial génèrent des problèmes importants d'humidité voire d'entrée d'eau dans les logements lors des fortes pluies. Cette opération sera à intégrer à un programme communal visant à aménager les espaces (publics ou privés) et les réseaux à l'arrière du bâtiment.
- Réhabilitation notamment concernant le chauffage pour l'immeuble de centre-ville de 6 logements l'Annonciade (dont 3 vacants)
- Améliorer le chauffage électrique (convecteurs peu performants) dans le groupe plus récent l'immeuble Monaco, qui présente l'avantage de comporter un ascenseur (le seul de Castellane) permettant l'accès aux personnes à mobilités réduites (PMR) et personnes âgées en particulier.

L'amélioration du chauffage et des espaces communs doit être effective sur l'ensemble du parc d'H2P.

- Partenariat en cours de définition entre la Commune et le bailleur social H2P pour la réhabilitation de l'« ancienne gendarmerie » (14 logements) et projet à l'étude pour l'ancienne sous-préfecture (9 à 11 petits logements adaptés aux personnes âgées), accessibles par ascenseur, aux étages et locaux communaux en rez-de-chaussée donnant sur un jardin (hypothèse de déplacement du Point Public sur ce site).

3.2.1.7 Action sociale en matière d'habitat, de relogement ou d'hébergement

— Le partenariat avec les Services sociaux dans le cadre du volet habitat

— Action sociale en matière d'habitat, de relogement ou d'hébergement

Ce volet est transversal aux différentes thématiques liées au projet urbain et à l'habitat, en particulier à la lutte contre l'habitat indigne. Il comporte des mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

Une attention particulière sera à porter dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH auprès des locataires lors de la mise en œuvre d'arrêtés d'insalubrité réparable opposables aux propriétaires bailleurs, notamment dans la prise en compte des repérages et plaintes permettant d'enclencher la procédure, ainsi que pour leur maintien dans le logement après travaux.

Ces démarches seront à coordonner également avec l'action départementale de lutte contre l'habitat non décent menée par la CAF et le Département, permettant souvent d'enclencher ensuite un constat de non salubrité des logements.

S'agissant des propriétaires occupants, logés dans un habitat dégradé (insalubrité réparable), un accompagnement social spécifique sera à mettre en œuvre, axé habituellement sur la solvabilisation, la définition d'un programme de travaux adaptés, notamment pour les ménages les moins autonomes, dans un objectif de maintien dans le logement.

— Le partenariat avec la CAF 04

La Caisse d'Allocations Familiales

- Aide apportée à l'animation de l'opération dans le cadre de la lutte contre la non décence
- Incitation à l'amélioration des logements loués à des ménages bénéficiant de l'allocation logement lorsque cela est nécessaire, voire conditionnement de l'attribution des aides au logement par la réalisation des travaux indispensables.

— L'intervention des Services sociaux

Le CCAS sera un relais privilégié pour repérer les situations de mal logement (notamment précarité énergétique) et les signaler à l'équipe d'animation.

Les Services Sociaux du département qui assurent le suivi de ménages potentiellement concernés par des problèmes de logement seront informés par l'équipe et associés si nécessaire.

Les indicateurs de résultats seront :

- le nombre de partenariats mis en place
- le nombre de ménages accompagnés
- le nombre de signalements
- le nombre de relogements

3.2.2 Les objectifs quantitatifs globaux du volet habitat

Concernant le logement, les objectifs globaux sont évalués à 64 logements minimum, répartis comme suit :

- 48 logements à réhabiliter en 5 ans dans le Centre Bourg

	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants	
Logements indignes et très dégradés traités (hors aides aux syndicats)	5	7	12
Logements moyennement dégradés	6		6
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	12	11	23
Aide pour l'autonomie de la personne	0	7	7
	23	25	48

logements pouvant bénéficier d'une Prime FART	16	15	31
---	----	----	----

Auxquels s'ajoutent :

- 10 aides communales (aide de 1000€) à l'organisation de la copropriété
- 6 aides communales (aide de 1000€) au traitement des halls et cage d'escalier
- 10 aides communales (aide de 1000€) à l'isolation thermique

- 16 logements à réhabiliter en 5 ans dans le territoire de la CCMV hors Centre Bourg

	Propriétaire bailleur			Propriétaire occupant	
	Tvx lourds logt indigne et/ou très dégradé	Travaux moyennement dégradé	Travaux d'amélioration énergétique	Travaux autonomie/ handicap	Travaux rénovation énergétique
Participation CCMV Castellane	1	1	2	2	2
Total logements		2		2	4
Participation CCMV dans le territoire hors Castellane	2	2	4	4	8
Total logements		4		8	12
Total logements CCMV		6		10	16
logements pouvant bénéficier d'une Prime FART	6			10	16

* un logement peut bénéficier de plusieurs aides

Soit :

- 35 logements occupés par leur propriétaire
- 29 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- Des copropriétés du centre ancien de Castellane rencontrant des difficultés notamment en termes d'organisation (10)
- immeubles traités dans le cadre du dispositif RHI-THIRORI, non défini, étude en cours

Logements sociaux :

À titre indicatif, logements produits par le biais d'opération d'acquisition amélioration en cours d'étude :

opération	PLUS	PLAI	Total
Ancienne sous-préfecture	0	9	10
Ancienne gendarmerie	10	4	14

Logements neufs construits, par type de produits (PLAI, PLUS, PLS) : néant

Logements communaux transformés en logements sociaux (PALULOS communale) : à voir sur le territoire de la CCMV

- **Réhabilitation de l'ancienne gendarmerie**

En partenariat avec le bailleur social (H2P), la réhabilitation des immeubles de l'ancienne gendarmerie constitue un projet structurant pour l'amélioration de la qualité du logement sur la Commune. Le projet pourrait être un exemple de référence en termes d'adaptation durable de l'habitat. En effet, étant raccordés au réseau de chaleur communal (chaudière au bois) la réhabilitation de ces immeubles consentira la mise en place de tous les dispositifs nécessaires afin d'optimiser au maximum les consommations énergétiques.

Montant des travaux : 391 000 €

3.3 Volet patrimoine

3.3.1 Description du volet patrimoine

- a. **Intégrer la protection et la mise en valeur d'éléments de patrimoine dans les projets de réhabilitations du bâti**

Il s'agit d'identifier les éléments de patrimoine architectural qui doivent faire l'objet d'un traitement spécifique à l'occasion de travaux de réhabilitation du bâtiment et, de ce fait, pouvoir bénéficier, dans le cadre de l'opération, d'aides spécifiques de type « travaux d'intérêt architectural ».

Les travaux portent sur les façades, décors, escaliers intérieurs menuiseries d'entrée, vestiges historiques divers ; leur nature sera à définir et valider sur la base d'un conseil architectural de l'équipe d'animation validé par l'UTAP.

La Communauté de Communes du Moyen Verdon a mis en place depuis plusieurs années une opération « Façades & Toitures », avec le soutien du Conseil régional PACA. Ce dispositif répond à plusieurs objectifs en termes de valorisation et de sauvegarde du patrimoine.

Depuis son lancement en 1995, l'opération Façades et Toitures de la Communauté de Communes du Moyen Verdon a permis de financer la réhabilitation d'environ 154 toitures et 114 de façades. Plus de 70 toitures ont ainsi été rénovées dans le centre historique de Castellane, et à peu près autant d'aides pour les façades ont été attribuées. Dans un cas sur deux environ les immeubles ont bénéficié des deux aides (façade et toiture).

Depuis 2005, la Communauté de Communes du Moyen Verdon (CCMV) a signé une convention avec la Fondation du Patrimoine, ainsi, selon « l'intérêt patrimonial » de l'immeuble, la nature des travaux prévus, la Fondation du Patrimoine peut attribuer un label à l'immeuble et permettre à son propriétaire de bénéficier d'une défiscalisation de 50 % ou de 100 % du montant hors subventions des travaux de restauration de façades et/ou de toiture.

À l'instar de cette opération façades et toitures en cours à l'échelle de la CCMV, le Syndicat mixte des Villages et Cités de Caractère accorde également une subvention à la réfection des toitures et des façades. Castellane étant labellisée « Villages et Cités de Caractère », elle bénéficie à ce titre des subventions de cette opération Façades et Toitures menée conjointement avec celle de la CCMV.

L'opération façades et toitures de la CCMV ainsi que celle du Syndicat Mixte des villages et Cités de Caractères font actuellement l'objet de nouvelles demandes de financement auprès de la Région (réponse en octobre 2016)

- b. **Employer des techniques de réhabilitation compatible avec les caractéristiques constructives et qualitatives des bâtiments anciens patrimoniaux**

L'opération façades et toitures a pour objectif premier la réhabilitation de bâti ancien en respectant les techniques traditionnelles (voir cahier des charges de l'opération).

Au regard du périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France (qui prend tout le centre bourg), les réhabilitations doivent tenir compte des prescriptions de l'architecte de UTAP.

En plus de cette mission principale permettant la valorisation du patrimoine, Il s'agit de prendre en comptes les qualités du comportement thermique dynamique du bâti traditionnel, particulièrement lors de travaux visant l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

La mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés favorisant, par ailleurs l'utilisation de matériaux bio-sources, sera définie et validée sur la base d'un conseil technique de l'équipe d'animation qui devra donc s'équiper des compétences ad hoc.

3.3.2 Objectifs quantitatifs globaux du volet patrimoine

— Le volet patrimonial de la réhabilitation donnera lieu à des actions d'information/formation auprès des acteurs de la réhabilitation (propriétaires, artisans, architectes, marchands de matériaux, gestionnaires d'immeubles)...

— On peut considérer que 60 à 70 % des objectifs de réhabilitation de logements définis dans le cadre de l'opération sont concernés par les travaux d'intérêt architectural (façades, portes d'entrée, escaliers, décor en gypserie, pièces voutées ou arcs, décors divers, cheminées, portes de distribution intérieure).

— La CCMV envisage la réalisation d'un dossier par an dans le cadre de l'opération façade et toiture.

3.4 Volet services, commerces et équipements de proximité

3.4.1 Description du volet services, commerces et équipements de proximité

L'objectif affiché dans le cadre de l'AMI « Centres Bourgs » défini à partir des réflexions antérieures et des projets envisagés est de favoriser le maintien et le développement d'un tissu économique et de services indispensables à l'attractivité touristique de la Commune et à la vie de ses habitants permanents.

Le Centre ancien de Castellane se caractérise par une économie quasi exclusivement tertiaire et fortement dépendante du tourisme saisonnier : la présentation des activités existantes, notamment commerciales, l'invitation à l'installation d'activités artisanales permettront de conforter l'activité touristique et favoriseront l'accroissement de la saison.

3.4.2 Objectifs quantitatifs globaux du volet services, commerces et équipements de proximité

Cette stratégie d'actions concernant la redynamisation économique du centre ancien passe par :

- La création d'une Maison de Pays et d'un atelier artisanal

Une étude de faisabilité économique et technique de création d'une Maison de Produits de Pays et d'un atelier artisanal, associant une trentaine de producteurs issus de l'agriculture et de l'artisanat a récemment été réalisée par la Communauté de Communes du Moyen Verdon avec l'appui technique des Chambres d'Agriculture et de l'Artisanat et du cabinet ARS Architecture.

Au vu des conclusions de cette étude a été actée la poursuite de ce projet par la Communauté de Communes en vue d'une ouverture de la Maison de Pays en avril/mai 2018

Elle sera installée, ainsi que l'atelier artisanal, dans le bâtiment de caractères mis à disposition par la Commune de Castellane (propriétaire) situé à l'entrée nord de la Commune à proximité immédiate de la R.D. 40 (lorsqu'on arrive depuis Digne-les-Bains ou St André-les-Alpes).

Montant de l'opération 370 000 €

- La mise en œuvre d'un partenariat avec la Chambre du Commerce et de l'Industrie Territoriales et la Chambre de l'Artisanat et des Métiers

Ce partenariat est envisagé à deux niveaux :

Au niveau de l'intercommunalité dans son entier avec pour objectif de travailler à la fois sur la définition d'une stratégie de développement économique de territoire et sa déclinaison en terme de programme d'actions opérationnel, action complémentaire et dans la continuité de celle réalisée à l'échelle du Pays A3V (cf. ci-après).

Au niveau de la Commune de Castellane au travers d'une assistance à maîtrise d'ouvrage en lien avec les objectifs de revitalisation du Centre Bourg pouvant porter sur les points suivants :

- Favoriser l'installation d'activités économiques complémentaires dans le centre ancien (artisanat local, création et vente d'objets d'art)
- Favoriser la redynamisation des petits commerces du centre ancien (notamment de la rue Nationale) par un accompagnement auprès des artisans/commerçants à adapter, optimiser structurer le fonctionnement de leur activité
- Inciter les propriétaires de locaux commerciaux vacants à travailler sur l'optimisation des baux commerciaux
- Des actions de communication visant à accompagner les initiatives communales.

En complément du partenariat avec la Chambre du Commerce et de l'Industrie Territoriales et la Chambre de l'Artisanat et des Métiers et en concertation avec la CCMV dans le cadre du transfert de compétence relatif au développement économique, la Commune (dans l'optique de dynamiser ses commerces) envisagerait :

- Le recrutement d'un animateur thématique « développement économique » dont les missions seraient de :
 - Déterminer et mettre en place des stratégies de dynamisation des activités commerciales et favoriser le développement économique de la Commune.
 - Travailler à l'optimisation de l'urbanisme commercial à l'échelle de la Commune (charte de qualité urbaine)
 - Aider à la prospection de porteurs de projets susceptibles de s'établir à l'année à Castellane et favoriser l'installation de commerces dans les rez-de-chaussée des îlots urbains.

Les indicateurs de résultats seront fournis par le degré d'avancement de ces opérations.

3.5 Volet environnement

3.5.1 Description du volet environnement

La situation de Castellane à l'entrée des Gorges du Verdon, sa place au sein du territoire du PNR du Verdon en tant que Commune d'accueil et de pratique de nombreuses activités de pleine nature, font de Castellane une Commune aux enjeux environnementaux particulièrement importants notamment sur les plans suivants :

- La gestion de la sur fréquentation de certains sites naturels et des conflits d'usage autour de l'eau notamment ;
- La gestion des risques naturels liés à la présence de deux barrages à l'aval immédiat de Castellane, au caractère torrentiel des rivières qui l'entourent, mais aussi au risque d'incendie ;
- La qualité de l'eau avec notamment la nécessité de gérer en terme d'assainissement des équipements permettant de faire face à une fréquentation estivale 15 fois supérieure à la population permanente de la Commune ;
- Le développement de pratiques douces de déplacement permettant de découvrir le territoire ;
- Le recours et le développement des énergies renouvelables.

C'est pour répondre à ces différents enjeux que la Commune de Castellane s'inscrit dans diverses démarches, seule ou en partenariat.

On peut notamment citer :

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du Verdon piloté par le PNR du Verdon et l'adhésion au SIVU d'entretien des Berges du Verdon ;
- Les Plans Climats Energie Territoriaux du PNR du Verdon et du Pays A3V ;
- Le Schéma d'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques et le développement de circuits tant pedestres que cyclo-touristiques ;
- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mené par la Communauté de Communes du Moyen Verdon qui intégrera diverses dimensions dont le P.P.R.I. de la Commune, la préservation du foncier agricole, la qualité des paysages, la gestion des flux dans la diversité de ce qu'ils représentent. Par ailleurs, un droit de préemption urbain sur le périmètre stratégique du centre-bourg a été rétrocedé à la Commune afin d'optimiser les projets de restructuration d'îlots urbains et de l'espace public.
- Opération Grand Site et aménagement aire d'embarquement activités d'eau vive

Il convient par ailleurs de citer l'effort important récemment réalisé par la Commune pour se doter d'un réseau de chaleur fonctionnement au bois énergie qui dessert aujourd'hui l'hôpital local, la salle polyvalente, les écoles (maternelle, élémentaire), les locaux de la Communauté de Communes du Moyen Verdon, les logements de l'ancienne gendarmerie, le CCAS, et qui prochainement desservira aussi le Gymnase et la Micro-Crèche, équipements portés en maîtrise d'ouvrage par la Communauté de Communes et dont la construction est en cours.

Afin de favoriser l'approvisionnement de la chaufferie en circuit court la création d'une plateforme bois énergie est en cours d'étude.

3.5.2 Objectifs qualitatifs globaux du volet environnement

Détailler par exemple les points suivants (liste non exhaustive)

- **Plateforme bois-énergie**

En lien avec les objectifs de développement de la filière bois conduits à l'échelle du Pays A3V est envisagée la possibilité de créer sur Castellane une plateforme bois-énergie, permettant de valoriser en circuits courts une partie du potentiel forestier issu des forêts locales.

L'implantation d'un tel équipement sur Castellane se justifierait par la présence du réseau de chaleur existant et les besoins qui lui sont liés tant au niveau quantitatif qu'en terme de sécurisation de l'approvisionnement lié à la présence de l'hôpital.

Le site d'accueil de la plateforme pourrait se situer au sein de la zone artisanale. Il comprendra :

- une aire de stockage des bois avant broyage,
- un hangar de stockage des bois broyés.

et devra être équipé du matériel nécessaire au fonctionnement de la plateforme. Sa réalisation est prévue en maîtrise d'ouvrage de la CCMV.

Montant H.T. de l'opération : 350 000 €

- **Projet photo voltaïque CCMV**

Dans la mesure où le foncier qui sera choisi pour réaliser la plateforme bois-énergie le permettra, la CCMV étudiera la possibilité d'équiper le hangar de stockage avec des panneaux photovoltaïques.

Si l'opération est réalisable, elle pourra avoir un double avantage :

- réduire éventuellement le coût de construction du hangar selon la maîtrise d'ouvrage envisagée,
- participer à la production d'énergie renouvelable.

- **Étude prospective Conseil du Développement et PLUi**

La CCMV s'est vu transférer la compétence PLUi et vient de recruter le prestataire en charge de l'accompagner dans l'élaboration du PLUi.

L'ensemble des projets à vocation environnementale portée par la Commune et la CCMV trouveront leur traduction dans le PLUi mais au-delà, celui-ci sera aussi le marqueur de voir affirmer :

- -la nécessité de voir préserver les espaces à vocation agricole et naturelle,
- -une gestion raisonnée des flux notamment touristiques au regard de la pression exercée sur les milieux.

Pour mener à bien l'élaboration du PLUi, la CCMV pourra s'appuyer sur l'important travail de prospective réalisé par le Conseil de Développement du Pays A3V.

- **Station d'épuration (contrat rivière)**

Afin de respecter la réglementation en matière de traitement et d'assainissement des eaux usées vigueur et au regard des objectifs communaux explicités dans le cadre du contrat rivière visant à protéger et améliorer la qualité de l'eau du Verdon. La Commune de Castellane doit mettre aux normes sa station d'épuration en l'équipant d'un traitement tertiaire afin de désinfecter au maximum les eaux que la station rejette dans le Verdon compte tenu du fait que ce cours d'eau est considéré comme sensible par rapport à sa localisation dans le PNR et à son utilisation en saison estivale (eaux de baignade).

Montant H.T. de l'opération 2 083 333 €

- **Projet Agenda 21 au Collège du Verdon**

Mis en place depuis 2006 le projet d'éducation à l'environnement mené dans l'établissement et le plan d'actions Agenda 21 permet de sensibiliser les élèves autour d'actions concrètes, pluridisciplinaires, sur leur territoire et pour l'environnement. C'était aussi l'occasion de mobiliser avec les élèves, les différents acteurs de l'établissement et les partenaires extérieurs (Parc du Verdon, Commune de Castellane, Communauté de Communes du Moyen Verdon, SIVU des berges du Verdon) autour d'un projet commun afin de créer du lien, du sens et une dynamique en faveur du développement durable. Poursuite de l'aménagement paysager des jardins de la Tour dans le cadre de l'Agenda 21 du Collège du Verdon.

- **Sensibilisation des élèves au développement durable**

Parallèlement aux actions conduites en direction des élèves du collège, la CCMV poursuivra les actions qu'elle mène depuis de nombreuses années en lien avec les écoles maternelles et élémentaires du territoire (dont celles de Castellane) afin de sensibiliser les enfants aux problématiques du développement durable.

Cette action s'inscrira dans le cadre du programme LEADER mis en œuvre à l'échelle du Pays A3V et du PNR du Verdon.

Montant de l'opération H.T. : 90 000 € (30 000 € par an pendant 3 ans)

- **Le « verger conservatoire »**

Depuis 2015, le site des Jardins de la Tour est choisi pour mettre en œuvre un « verger conservatoire » porté par la Commune de Castellane, l'association Petra Castellana et à l'initiative du Parc Naturel Régional du Verdon. Cela consiste à planter des arbres issus de variétés anciennes et locales d'arbres fruitiers afin de favoriser la biodiversité et de transmettre des savoir-faire agricoles traditionnels (greffe, pressage, taille d'arbres...).

- **Mise en place d'un réseau de bornes de recharge pour véhicules électriques**

Bien que ce projet ne soit pas porté par la Commune ou la CCMV, il apparaît important de signaler sa mise en œuvre prochaine avec pour maître d'ouvrage le syndicat Départemental de l'Énergie (SDE). Il vise à mailler le département au travers d'un réseau de bornes de recharge pour des véhicules électriques. S'agissant du territoire de la CCMV, 4 communes seront équipées : Barrême, La Palud su Verdon, Saint-André les Alpes et Castellane. Ce projet sera opérationnel sur 2017 et 2018.

Article 4 – Description du projet de développement du territoire

4.1 Volet de développement territorial

4.1.1. Description de la stratégie sur le territoire.

La Commune de Castellane occupe une place essentielle au sein de la Communauté de Communes du Moyen Verdon en terme :

- D'économie et d'emplois notamment au regard de l'activité touristique qui la caractérise
- De services à la population avec la présence de la Sous-Préfecture, des écoles et du collège, d'une Maison de Santé et d'un Hôpital local et d'autres services publics implantés sur la Commune.

Mais au-delà de ces deux volets représentatifs du tissu économique de Castellane et que l'on peut aussi rencontrer de façon plus au moins prononcée sur l'ensemble du territoire, la Communauté de Communes inscrit sa stratégie de développement territorial en lien avec celle d'autres intercommunalités à l'échelle du Pays A3V.

Plusieurs documents stratégiques sont là pour en témoigner :

- Une charte forestière établie en 2009 en cours d'actualisation
- Une charte d'agriculture durable
- La candidature du territoire au programme Leader 2014/2020
- Le contrat Régional d'Équilibre Territorial 2015/2018
- La candidature Espace Valléen 2015/2020

L'ensemble de ces axes de développement se retrouve dans les chartes du Pays A3V et du PNR du Verdon et se décline autour :

- d'un objectif central : consolider l'économie locale,
- de deux axes transversaux
 - Optimiser les retombées locales des activités qui s'exercent sur le territoire (en particulier via le tourisme) et mieux valoriser le potentiel lié à ses ressources naturelles, à la singularité de son patrimoine et de ses paysages, dans une perspective de création d'emplois.
 - Mieux accueillir, accompagner les initiatives et dynamiser le tissu de très petites entreprises locales et affirmer les filières agricoles, forestières, l'artisanat et la petite industrie.

Et trois volets :

1. Mieux soutenir les filières agricoles et forestières
2. Tourisme : développer et diversifier (ailes de saisons)
3. Les services, la transition énergétique

➤ Mieux soutenir les filières agricoles et forestières

L'activité agricole est identitaire et encore importante (extensive, avec des produits de qualité), mais avec un vieillissement de la population agricole préoccupant (et 2/3 des agriculteurs de + de 55 ans n'ont pas de repreneur).

La couverture forestière est importante, mais avec des essences de faible valeur (sauf dans le Haut Verdon et dans la Vaire), mais avec de fortes difficultés à commercialiser ces ressources, un potentiel de développement important du Bois-énergie, un manque de structuration de la filière bois.

Filière agricole :

- Favoriser l'installation et la reprise d'exploitations
- Développer les circuits courts et la valorisation des productions locales dans la restauration collective

Filière forestière :

- Structurer la filière (scierie et transformation locale)
- Mieux mobiliser les bois (dessertes) et aider à les commercialiser
- Développer les aires de broyage et les aires de stockage (bois énergie) et relocaliser l'approvisionnement

➤ Tourisme : développer et diversifier

Premier secteur d'activité économique du Pays A3V, le tourisme a un rôle de levier pour les autres secteurs économiques du territoire. Il est très marqué par la saisonnalité (hivernale et estivale dans le Haut Verdon) et estivale dans le reste du territoire avec une activité concentrée sur quelques pôles de renommée internationale. C'est un tourisme dominé par les activités de pleine nature.

Objectif stratégique :

- Conforter et organiser une offre touristique de qualité autour des filières stratégiques du territoire (tourisme de nature, patrimoines culturels et historiques, hybridation des offres...)
- Structurer et rendre le territoire attractif et accueillant à travers ses acteurs et ses services (formations, mettre en tourisme les transports existants, favoriser l'ancrage local saisonnier, mobiliser les prescripteurs, développer des outils et pratiques collaboratifs entre entreprises et institutions).
- Rendre visible le territoire et lui permettre de relever les défis qui se présentent à lui par le développement des compétences et de l'ingénierie touristique (renforcer l'ingénierie, développer l'évaluation, améliorer le positionnement du territoire et développer une mise en marché dynamique de l'offre patrimoniale).

➤ Les services, la transition énergétique

Les services

Marqués par un peuplement dispersé, 84 % des emplois du territoire relèvent des services. Parmi eux, les services privés (commerces, transports, services divers) représentent 59 %, les services publics 41 %. Les services sont concentrés sur les Communes les plus peuplées : Allos, Saint André-Les-Alpes, Castellane, Annot, Entrevaux, Barrême, Colmars-Les-Alpes...

Face au repli des principaux opérateurs vers les villes, l'enjeu porte sur le maintien des services et le maillage du territoire (MSAP, points multi-services...).

La transition énergétique

Avec le PNR du Verdon, le Pays est en train de contractualiser une convention TEPCV avec l'Etat pour la réhabilitation de bâtiments publics du territoire. C'est une première étape. L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments publics et privés constitue un potentiel de développement économique pour de nombreux artisans qu'il faut développer.

Les ressources en énergies renouvelables du territoire sont très importantes (bois, solaire, hydroélectricité...), et constituent également des filières d'avenir (économie productive) pour le territoire.

4.1.2 Objectifs quantitatifs au niveau du territoire

Différents projets, en maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, vont contribuer à la concrétisation des objectifs de développement précédemment cités. Certains d'entre eux ont déjà été présentés dans les paragraphes précédents, notamment :

- le projet de création d'une Maison de Pays et d'un atelier artisanal,
- le projet de création d'une plateforme bois-énergie.

D'autres opérations telles que celles présentées ci-après sont prévues :

- **Requalification de la Z.A. de Castellane**

Située à la sortie de Castellane en direction de Grasse, la Z.A. d'activité de Chaudanne, créée il y a un peu plus de 30 ans nécessite aujourd'hui la réalisation d'un programme de requalification portant sur :

- la voirie,
- la signalétique,

- l'accès au très haut débit.

Ce programme permettra de valoriser le tissu des entreprises déjà implantées sur la zone mais aussi de favoriser la commercialisation des lots à ce jour non occupés.

S'agissant de l'accès au très haut débit, les investissements nécessaires seront réalisés par le Syndicat Mixte T.H.D. PACA dans le cadre de son programme de développement de la fibre qui sera conduit sur Castellane en 2017/2018/2019.

Les volets voirie et signalétique seront pour leur part pris en charge par la Communauté de Communes du Moyen Verdon.

Montant de l'opération hors accès T.H.D. : 200 000 €

- **Projet « Entrée de ville »**

Le pays A3V a conduit une étude sur la valorisation économique de son territoire qui a mis en évidence l'opportunité de développer un second pôle d'accueil pour les entreprises se situant à l'entrée de Castellane en provenance de Digne et Saint-André les Alpes.

Plusieurs entreprises y sont déjà installées et sur la place foncière diverses possibilités pourraient être mobilisées. C'est également sur ce secteur que va se situer la Maison de Pays.

Afin de vérifier la faisabilité de créer un pôle d'activité qui serait le pendant de la Z.A. de Chaudanne, ainsi que les conditions d'une réalisation tenant compte de cette situation en entrée de ville, la CCMV envisage de confier à un prestataire la réalisation éventuelle d'aménagement de ce secteur.

Montant H.T. de l'opération 50 000 €

- **Maison Nature et Patrimoines et O.T.**

Le projet de mutualisation de l'Office de Tourisme et de la Maison Nature et Patrimoines permettra de proposer un accueil touristique de qualité en lien avec la démarche qualité tourisme, de mettre en valeur les richesses patrimoniales et culturelles et d'ajouter un fort point d'attractivité à la place Marcel Sauvaire, place centrale du village. Populations locales et visiteurs trouveront à travers la Maison Nature et Patrimoine un nouveau service, idéalement situé en plein cœur de Castellane, aux côtés des autres services publics (poste, banque, mairie...) et de lieux vecteurs de liens sociaux (bars, restaurants, marchés...). L'extension du bâtiment et plus largement le réaménagement de la place permettra une harmonisation du paysage urbain. Ce lieu d'accueil sera un atout pour développer l'économie touristique et promouvoir une offre du territoire hors saison.

Montant H.T. de l'opération 1 017 520 €

- **Maison de Produits de Pays**

Ce projet permettra de mettre à disposition des professionnels un espace de travail adapté à leurs besoins et de valoriser les productions économiques locales auprès de la population permanente et touristique. L'objectif général de l'opération est en ce sens de proposer un outil de développement économique local susceptible de conforter les activités existantes et de participer à l'émergence d'activités nouvelles, ainsi que de créer de l'emploi et d'améliorer le cadre de vie des populations. Le projet contribuera au développement de l'économie locale au travers de la mise en relation des producteurs, artisans et commerçants avec la population permanente et touristique. Il sera en outre vecteur de lien social de par les animations qui seront proposées entre les professionnels de l'artisanat et le public (**cf. montant et plan de financement au point : 3.4.2**)

- **Forum pour l'emploi**

Les Forums de l'Emploi organisés tous les ans en novembre à Allos pour la saison des sports d'hiver et en avril à Castellane pour la saison estivale sont des événements structurants pour les demandeurs d'emploi et les recruteurs vivant des activités saisonnières. La poursuite et le développement de ces rencontres organisées par l'Espace Rural Emploi Formation du Pays A3V est fondamental pour la dynamisation des activités économiques et la lutte contre le chômage sur le territoire. C'est également l'occasion pour les visiteurs de s'informer sur l'offre

de formation locale et sur la manière d'y accéder (droits à la formation, montage de dossier...).

▪ **Mise en réseau des O.T.**

Depuis 2011, les six Offices de Tourisme du territoire du Pays A3V (Allos, Annot, Castellane, Colmars, La Palud sur Verdon, Saint-André-les-Alpes) ont mis en place une stratégie de coopération permettant la création d'une destination touristique commune, « Des sources aux Gorges du Verdon ». Depuis 2015 et 2016, des actions ont été réalisées avec la promotion de cette destination et la mise en place d'un portail internet de destination, « Verdon Tourisme » ; l'utilisation d'une base de données touristiques commune (APIDAE, ex SITRA), la refonte de 4 sites internet d'Offices. Dans le cadre de la candidature du Pays A3V à l'Espace Valléen (programme européen), les 6 Offices de Tourisme en groupement ont déposé un projet afin de conforter et promouvoir la destination touristique « Verdon Tourisme » : reportage photos et vidéos sur le territoire, communication web et papier, achat encart espaces publicitaires, présence réseaux sociaux, modules complémentaires sur les sites internet (gestion des disponibilités, cross selling,...)

Montant H.T. de l'opération 174 000 €

▪ **Crèche et gymnase**

Bien que ces deux opérations dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la CCMV soient bouclées en termes de financement, et qu'elles sont toutes les deux en cours de réalisation, il apparaît important de les mentionner compte tenu du caractère structurant de chacune d'elles en termes de service à la population et de leur participation à l'objectif d'attractivité recherché :

- la crèche dont le coût s'élève à 480.000 € H.T. permettra de répondre aux besoins de garde des enfants
- le gymnase dont le coût d'élève à 2.200.000 € H.T. va permettre pour sa part de favoriser le développement d'activités sportives et de loisirs au profit des élèves des écoles et du collège, mais aussi des associations de la commune.

▪ **Opération « Grand Site » zone d'embarquement des sports d'eau vive**

L'amélioration, l'accueil et la gestion des activités d'eau vive sont inscrits en « priorité 1 » dans le programme de l'opération « Grand Site » du PNR du Verdon. L'objectif est de traiter d'une manière globale les problèmes d'afflux de personnes et de véhicules les jours de lâchers d'eau, les conditions d'un embarquement plus sécurisé et le problème du stationnement. Pour ce faire, la Commune de Castellane en coopération avec le PNR et grâce à des subventions européennes (Espace Valléen, fonds P.O.I.A-C.I.M.A.) envisage de concrétiser sur une parcelle communale un projet d'aménagement d'une zone d'embarquement optimisée pour les activités d'eau vive avec accès sécurisé, parkings pour les professionnels et le public, W.C, point d'eau, accessibilité des berges.

Montant H.T. de l'opération 350 000 €

Les indicateurs de résultats seront fournis par le degré d'avancement de ces opérations.

Article 5 – Financements de l'opération

Montants des financements prévisionnels pour le projet de revitalisation du bourg (en € sur la durée du programme)

Montant des opérations ou des investissements	Aménagements de proximité	Acquisitions foncières		Habitat social	Habitat privé*	Patrimoine	Environnement					Services, commerces, équipements			
		1 095 750 € <i>Projet îlots urbains</i> <i>Réhabilitation ancienne Sous-préfecture</i>		391 000 € <i>Réhabilitation de l'ancienne gendarmerie</i>	1 457 900 €	1 017 520 € <i>Mutualisation de la MNP et de l'OT</i> Hors Taxes	350 000 € <i>Plateforme de stockage bois énergie et panneaux photovoltaïques</i>	Installation bornes voitures électriques	350 000 € <i>Opération « Grand Site » zone d'embarquement des sports d'eau vive</i>	2 083 333 € <i>mise aux normes de la station d'épuration</i>	90 000 € <i>Sensibilisation des élèves au développement durable</i>	370 000 € <i>Maison de produits de Pays</i>	50 000 € <i>Projet « entrée de ville »</i>	200 000 € <i>Requalification de la Z.A. de Castellane</i>	162 000 € <i>Atelier Artisanat</i>
Commune de Castellane					174 882 €										
CCMV					44 628 €										
État		547 875 € (sa)		108 900 €	82 400 €	83 000 €	457 884 € (dnd)	140 000 €			9 000 €	85 385 €	10 000 €	40 000 €	37 385 €
État DETR								105 000 €				62 615 € (sa)	20 000 €	40 000 €	59 815 €
Région			200 000 € (dnd)		69 900 €	101 752 € (dnd)							60 000 €	64 800 €	
Département					30 490 €**	59 450 € (dnd)					625 000 €				
Anah		***			1 040 000 €										
CAF					15 000 €										
ADEME								105 000 €							
Bailleur social															
Privé						25 330 € (Fondation/mécénat) (dnd)									
Autres						169 600 € (FEADER) (dnd)				625 000 €	54 000 € (LEADER)	185 000 € (P.O.I.A.) (sa)			
Reste à financer dont part Communale	1 000 000 €	238 975 €		308 600 €	0 €	203 504 € HT				833 000 €		0 €			

*	60 logements min sur 5 ans, aides à la rénovation de l'habitat privé, tous les volets habitat à l'exception du volet habitat social
sa	subventions acquises
dnd	dossier de subvention non déposé
**	aide à l'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie ou de handicap
***	Eventualité d'un dossier RHI THIRORI sous réserve d'éligibilité par la Commission interministérielle Nationale dans le périmètre en cours de définition autour de l'ancienne Sous-préfecture de Castellane

Montants des financements prévisionnels pour le projet de développement du territoire (en € sur la durée du programme)

	Développement économique	Développement transport	Services, équipements	Aménagement durable
Commune de Castellane	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
CCMV	172 770	Non défini	Non défini	149 000
État	307 230	Non défini	Non défini	105 000
Autres	302 000	Non défini	Non défini	186 000
Total investissements	782 000	-	-	440 000

5.1 Financements de l'Anah (pour le projet de revitalisation du bourg)

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, 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 les délégataires de compétence.

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

Aides aux propriétaires occupants modestes et très modestes : L'aide ANAH sera mobilisée conformément à la réglementation en vigueur (taux et plafond de travaux) pour :

- Les travaux lourds dans un logement indigne ou très dégradé (sur justificatif de la grille de dégradation).
- Les travaux d'économie d'énergie,
- Les travaux pour l'autonomie de la personne

Aides aux propriétaires bailleurs de logements avec un conventionnement social, très social ou en intermédiaire. L'aide ANAH sera mobilisée conformément à la réglementation en vigueur (taux et plafond de travaux) pour :

- Les travaux lourds dans un logement indigne ou très dégradé (sur justificatif de la grille de dégradation).
- Les travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé,
- Les travaux d'amélioration des performances énergétiques,
- Les travaux pour l'autonomie de la personne,
- Les travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence.

Une étiquette énergétique « D » minimum près travaux sera exigée (sauf dérogation exceptionnelle).

Aides aux copropriétés : L'aide ANAH sera mobilisée conformément à la réglementation en vigueur (taux et plafond de travaux) dans le cadre de l'aide au syndicat de copropriétaires pour :

- Les copropriétés sous le coup d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.
- Les copropriétaires reconnus par l'ANAH comme « dégradées » (éligibilité étudiée sur la base d'un diagnostic de redressement de la copropriété intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficulté de gestion et de fonctionnement, profil socioéconomique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires) et les facteurs exogènes et un programme de redressement).

Les aides aux travaux pourront se cumuler avec les aides spécifiques au redressement des copropriétés.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels maximum des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 040 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
AE prévisionnels	128 000 €	220 000 €	262 000 €	234 000 €	196 000 €	1 040 000 €
dont aides aux travaux	108 000 €	200 000 €	242 000 €	214 000 €	176 000 €	940 000 €
dont aides à l'ingénierie	20 000€	20 000€	20 000€	20 000€	20 000€	100 000€

Les aides à l'ingénierie sont calculées sur la base d'une participation forfaitaire de 50 % du coût de l'ingénierie HT.

5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1 Règles d'application

Le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) géré par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État vient en aide aux propriétaires occupants, propriétaires bailleur et syndicats de copropriétaires éligibles aux aides de l'Anah désireux d'engager des travaux de rénovation thermique. Le décret du 30 décembre 2015 approuve le nouveau règlement des aides du FART fixant les modalités d'attribution des aides, lequel remplace le règlement adopté par le décret du 29 décembre 2014.

Le nouveau règlement a pour objet principal de modifier le montant de l'aide de solidarité écologique (ASE) pour les aides qui seront attribuées à compter du 1er janvier 2016. Cette modification concerne les propriétaires occupants, pour lesquels l'ASE sera fixée à 10% du montant des travaux subventionnables par l'Anah avec un plafond de 1 600 € pour les propriétaires occupants modestes et de 2 000 € pour les propriétaires occupants très modestes, ainsi que pour les propriétaires bailleurs, pour lesquels le montant de l'aide est de 1 500 €. Ces nouveaux montants d'aides sont applicables pour les subventions attribuées à compter du 1er janvier 2016.

Pour mémoire, les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits FART sont les suivants :

- l'octroi de cette aide est soumis à l'existence d'un Contrat Local d'Engagement (CLE),
 - pour les propriétaires occupants, l'aide de solidarité écologique (ASE) est réalisée seulement si les travaux entrepris améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement, d'où la nécessité de s'appuyer sur un accompagnant technique habilité à réaliser une évaluation énergétique du logement (thermicien habilité pour réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE,) ou une entreprise « Reconnue Garant de l'Environnement » en cas de travaux simples),
 - pour les propriétaires bailleurs, l'aide de solidarité écologique (ASE) est réalisée seulement si les travaux entrepris améliorent d'au moins 35 % la performance énergétique du logement, d'où la nécessité de s'appuyer sur un accompagnant technique habilité à réaliser une évaluation énergétique du logement (thermicien habilité pour réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE,)).
- Elle ne peut être versée qu'une seule fois pour un même logement et même bénéficiaire

5.2.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel pour l'année 2017 est de 12 500 euros

Le montant total pour 5 ans est de 83 000 €

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
AE prévisionnels	12 500 €	15 000 €	23 000 €	16 000 €	16 500 €	83 000 €

5.3 Financements de l'État pour le logement social

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'État pour l'opération sont de 291 300 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	203 400 €	-	-	-	-	291 300 €
Dont :						
- Ancienne Sous-Préfecture	108 900 €	-	-	-	-	108 900 €
- Ancienne gendarmerie	82 400 €	-	-	-	-	82 400 €

5.4 Financements de la commune de Castellane

Les règles applicables d'intervention sont les règles de l'ANAH dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre de l'application de la convention de revitalisation, la Ville de Castellane met en place un « fonds communal d'aide à l'habitat ancien », se répartissant sous forme d'aide en % du montant hors taxe des travaux éligibles (sous réserve de remplir certains critères d'éligibilité cité ci-après) avec des plafonds ou de primes.

Le « fonds communal d'aides à l'habitat ancien » s'applique aux programmes de réhabilitation situés à l'intérieur du périmètre du centre bourg tel que représenté à l'article 1, paragraphe 1.2 de la présente convention.

5.4.1 Règles d'application

L'attribution d'une aide communale à l'habitat ancien ne constitue pas un droit mais la contrepartie d'un engagement du propriétaire de se conformer aux conditions et exigences du présent règlement.

Les aides de la Ville seront attribuées en priorité aux propriétaires ayant une obligation de travaux sur leur logement ou sur les parties communes de leur immeuble (procédure d'insalubrité, de péril, injonction de travaux sur parties communes ou parties privatives).

Aucune demande d'aide ne pourra être prise en considération lorsque les travaux sont déjà commencés, sauf si les travaux ont fait l'objet d'une autorisation préalable ou d'une décision de financement de l'Anah.

Durant la durée de l'opération, le bénéficiaire des aides ne pourra faire qu'une seule demande de subvention pour un même type de travaux par logement.

Dans le cadre des interventions sur le parc privé en Centre Bourg, la commune de Castellane participe dans les conditions suivantes :

Pour les propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux ou très sociaux situés en Centre Bourg, la Commune participe à hauteur de 10 % du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah dans la limite des plafonds suivants :

- 4 000 € par dossier pour un logement indigne et très dégradé (*sur justificatif de la grille de dégradation*)
- 3 000 € par dossier pour un logement moyennement dégradé (*sur justificatif de la grille de dégradation*)
- 2 000 € par dossier pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques

Pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes selon les critères de l'Anah situés en Centre Bourg, la Commune participe à hauteur de 10 % du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah dans la limite des plafonds suivants :

- 4 000 € par dossier pour un logement indigne et très dégradé (*sur justificatif de la grille de dégradation*)
- 2 000 € par dossier pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques
- 2 000 € par dossier pour des travaux d'adaptation au handicap et d'aide pour l'autonomie de la personne

L'aide est destinée aux propriétaires occupants de leur logement à titre de résidence principale au moins 8 mois par an et dont les revenus correspondent aux plafonds fixés par l'Anah en vigueur à la

date d'acceptation du dossier. Cette aide peut être cumulée avec la prime sur les halls d'entrée et cage d'escalier attribuée à la copropriété présentées ci après.

Soutien complémentaires de la Commune pour les logements situés en Centre Bourg

La commune, consciente des problématiques de précarité énergétique et des difficultés liées à l'inorganisation des copropriétés en Centre Bourg, apporte des primes complémentaires :

- Prime de 1 000 euros, pour l'isolation thermique des logements, en vue de soutenir l'amélioration de la performance énergétique (Maximum 10 primes sur les 5 ans) peut être attribuée en complément des travaux réalisés dans le cadre de l'opération « Façades et Toitures ».
- Prime de 1 000 euros pour l'établissement ou l'actualisation des états descriptifs de division ou du règlement (Maximum 10 primes sur les 5 ans). L'aide concerne les frais de constitution d'une copropriété lorsque celle-ci est inorganisée ou informelle.
- Prime de 1 000 euros pour le traitement des halls d'entrée et cages d'escalier desservant plusieurs logements (Maximum 6 primes sur les 5 ans). L'aide concerne les travaux sur les parties communes intérieures des immeubles relevant de l'insalubrité ou très dégradés (grille ANAH ou arrêté préfectoral). Elle est attribuée en vue de la réalisation de tous travaux d'amélioration permettant une sortie de l'insalubrité, subventionnables par l'Anah, y compris les honoraires afférents de maîtrise d'œuvre.
 - ↳ la mise aux normes des réseaux, réfection de l'électricité de la cage d'escalier, des compteurs, colonnes montantes alimentation eau, eaux vannes et usées, électricité, gaz, téléphone, câble ;
 - ↳ le traitement des murs, (décroustage, lavage, réparation de pierres..) ; les enduits, badigeons et peintures ;
 - ↳ la réparation de l'escalier (structure) ;
 - ↳ la restauration des menuiseries et ferronneries donnant sur la cage
 - ↳ la peinture des boiseries et ferronneries ;
 - ↳ la pose d'un interphone
 - ↳ la pose des détecteurs incendie conformément à la législation en vigueur

Cette aide peut être cumulée avec une aide de la Ville pour les travaux dans le logement pour un propriétaire occupant ou un propriétaire bailleur entrant dans le champ des bénéficiaires.

Conditions générales

Les modalités de calcul et de versement de ces aides au profit des propriétaires, font l'objet d'un règlement spécifique.

Toute demande fait l'objet d'un dossier instruit par l'équipe chargée de la conduite de l'OPAH. Seuls les dossiers réputés complets seront instruits pour les demandes d'engagement ou de paiements.

L'octroi de ces aides est conditionné au respect de l'ensemble des critères définis par l'Anah (ressources, gains énergétiques, degré d'autonomie, travaux éligibles, conventionnement...).

Les aides de la commune sont applicables à la réhabilitation de tout immeuble ou logement de plus de 15 ans du périmètre de l'OPAH RU. Le bénéficiaire des aides est le propriétaire de l'immeuble, personne physique ou personne morale pour les bailleurs. Les aides de la commune de Castellane sont des aides accordés aux propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner (LC ou LCTS), et aux propriétaires occupants sous plafond de ressources.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels maximum des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 174 882 €, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
<i>AE prévisionnels</i>	23 176 €	38 176 €	37 176 €	40 176 €	36 176 €	174 882 €
<i>Dont aides aux travaux</i>	15 000 €	30 000 €	29 000 €	32 000 €	28 000 €	134 000 €
<i>Dont équipe animation</i>	8 176 €	8 176 €	8 176 €	8 176 €	8 176 €	40 882 €

5.5 Financements de la Communauté de communes Moyen Verdon

5.5.1 Règles d'application

Dans le cadre des interventions sur le parc privé, la Communauté de communes du Moyen Verdon (CCMV) intervient sur l'ensemble de son territoire hors Centre Bourg de Castellane. Les travaux seront prioritairement des travaux d'amélioration énergétique, mais pourront aussi relever des travaux lourds ou moyennement dégradés et adaptation des logements à la perte d'autonomie.

La CCMV participe à hauteur de 5 % du montant des travaux HT éligibles retenus par l'ANAH et dans la limite des montants réservés à l'opération.

5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de Communes du Moyen Verdon pour l'opération sont de 31 000 € hors équipe d'animation soit au total 44 628 € selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
AE prévisionnels	4 725,60 €	7 725,60 €	12 725,60 €	11 725,60 €	7 725,60 €	44 628 €
Dont aides aux travaux	2 000 €	5 000 €	10 000 €	9 000 €	5 000 €	31 000 €
Dont équipe animation	2 725,60 €	2 725,60 €	2 725,60 €	2 725,60 €	2 725,60 €	13 628 €

5.6 Financements du Conseil Régional Provence Alpes Côte D'azur

5.6.1 Règles d'application

L'aide régionale, conditionnée à un gain énergétique de 38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs, représente 50% de la part de la Commune de Castellane. Elle portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles, dans le périmètre du Centre Bourg.

Les opérations façades toitures visant exclusivement l'amélioration de l'espace urbain sont exclues de ce dispositif (financement dans le cadre du 3.3.1)

LES AIDES

Pour les propriétaires bailleurs en loyer conventionné social ou très social situés en Centre Bourg, la Région participe à hauteur de 5% du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah dans la limite des plafonds suivants :

- 2 000 € par dossier pour un logement indigne et très dégradé
- 1 500 € par dossier pour un logement moyennement dégradé
- 1 000 € par dossier pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques

Pour les propriétaires occupants très modestes situés en Centre Bourg, la Région participe à hauteur de 5% du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah dans la limite des plafonds suivants :

- 2 000 € par dossier pour un logement indigne et très dégradé
- 1 000 € par dossier pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques

Et de 10% pour des travaux d'adaptation au handicap et d'aide pour l'autonomie de la personne du (/montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah, non conditionnée à un gain énergétique minimum).

A ces aides s'ajoutent des PRIMES non conditionnées à une participation de la Commune :

Pour les propriétaires bailleurs en loyer conventionné social ou très social situés en Centre Bourg.

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

Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes situés en Centre Bourg.

- 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 de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €, soit 20% de prime au total. Cette prime peut être mobilisable pour les propriétaires occupants modestes.

Pour les copropriétés « dégradées » et sous arrêtés d'insalubrité ou de péril :

- Prime de 1 000 euros pour le traitement des halls d'entrée et cages d'escalier desservant plusieurs logements, sans condition de gain énergétique.

Critères qualitatifs :

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

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

Dans tous les cas, différents scénarios devront être proposés dans l'étude réalisée par l'opérateur dont un permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation.

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

La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation de dossiers de demande de subvention transmis par la commune, répondant au Règlement Financier Régional et sur présentation d'un état comptable des dépenses engagées et réglées pour son compte par la commune et visé par le Maire et par le receveur municipal.

D'autre part, le courrier de notification de la subvention globale Ville/Région adressé par la Ville aux propriétaires concernés devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre la Ville et la Région et devra comporter le logo de la Région.

Une convention de financement bipartite précisera ces modalités.

5.6.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région Provence Alpes Côte d'Azur à l'opération sur le financement des propriétaires privés dont la primes est de 69 900 €, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
AE prévisionnels	6 000 €	16 700 €	10 500 €	25 500 €	11 500 €	69 900 €

La Région engagera les AE (autorisations d'engagement) prévisionnelles des années 4 à 6 dans la mesure où :

- il est constaté que les dossiers engagés par la Ville pour le compte de la Région représentent plus de 50% des AE mobilisées les trois premières années, soit plus de 16 600€,
- ces engagements sont justifiés sur présentation d'un état des notifications des subventions adressées par la commune aux bénéficiaires au cours des trois premières années.

5.7 Financements du Conseil Départemental des Alpes de Haute Provence pour le logement social

5.7.1 Règles d'application

Sous réserve d'une décision de la Commission permanente, le Département pourrait, au titre de sa politique habitat, intervenir sur l'aide aux équipes d'animation et de suivi des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, à hauteur de 20% du coût des équipes d'animation, plafonnée à 6 098 € par an pour une durée maximale de 5 ans.

A titre informatif, le Conseil départemental des Alpes de Haute Provence fera état, par ailleurs, de l'ensemble des dispositifs de ses politiques publiques :

- aide à l'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie ou de handicap
- aide à la créations de logements locatifs sociaux du parc public

qui pourront être mobilisées au travers de l'opération de revitalisation du centre bourg de Castellane

5.7.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par Conseil Départemental des Alpes de Haute Provence à l'opération est de 30 490 €, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
AE prévisionnels	6 098 €	6 098 €	6 098 €	6 098 €	6 098 €	30 490 €

5.8 Financements de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes de Haute Provence

5.8.1 Règles d'application

Une action d'évaluation de la décence des logements est mise en place dans le cadre d'un partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes de Haute Provence. La vocation de cette démarche est d'intervenir sur les logements signalés par les services de la CAF au moyen d'une requête ciblée selon des critères définis préalablement.

L'objectif est de réaliser 10 diagnostics par an soit 50 sur la durée de la convention

Les modalités d'intervention seront les suivantes :

- Détection par la CAF de logements au sein du périmètre d'intervention par requête préalable.
- Sélection par le comité de suivi restreint composé des services de la CAF, de la commune, de l'ARS, du CCAS et de l'équipe d'animation.
- Visites et diagnostics effectuées par l'équipe de suivi animation et transmission de l'expertise à la CAF.

Trois hypothèses :

- dans le cas de logements décents : pas de suite.
- dans le cas d'un logement potentiellement insalubre ou relevant d'un péril : · Transmission des informations aux services compétents et suivi de la situation dans le cadre de la LHI
- dans le cas de logements indécents :
 - 1) L'allocation logement est maintenue et conservée par la CAF, le locataire versera au propriétaire le résiduel de loyer, l'allocation logement sera déposée par la CAF sur un compte d'attente.
 - 2) La CAF informe : le locataire, le propriétaire, l'équipe d'animation.
 - 3) L'équipe d'animation accompagne le locataire, relance le propriétaire, l'informe des aides financières et l'accompagne dans la réalisation des travaux.
 - 4) / Deux hypothèses :
 - ↳ les travaux sont réalisés dans le délai imparti: levée de la suspension, les allocations logements mises en attente sont restituées au propriétaire.
 - ↳ les travaux ne sont pas réalisés : Une solution de relogement de l'allocataire sera

à rechercher par l'équipe d'animation. l'allocation logement conservée par la CAF est définitivement perdue par le propriétaire sans qu'il puisse la réclamer au locataire. L'allocation est définitivement suspendue, le locataire doit verser la totalité du loyer sauf s'il a obtenu une réduction de son montant par le juge.

La Caisse d'Allocations Familiales des Alpes de Haute Provence financera cette démarche en participant au financement de l'équipe d'animation à hauteur de 3000 € par an.

5.8.2 Montants prévisionnels

Montants prévisionnels des autres partenaires

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	15 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

D'autres partenaires, qui ne contribuent pas financièrement, seront mobilisés pour mener à bien les objectifs présents dans cette convention.

Pour le projet de revitalisation du bourg

Mobilisation des partenaires pour le repérage des situations de mal logement (habitat indigne, précarité énergétique) et le signalement :

- CCAS
- CARSAT
- ARS
- Aides à domicile

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation de l'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a recruté un chef de projet centre bourg pour le bon déroulement de l'opération. Il veillera 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..

7.1.2 Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la commune de Castellane.

La commune sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention et la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

Le chef de projet recruté dans le cadre de l'AMI aura pour missions d'animer et coordonner le projet transversal de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire, en s'appuyant sur les partenaires.

Afin d'assurer une gouvernance efficace pour piloter l'opération, il convient de définir l'organisation des instances techniques suivantes :

- **Un comité technique**, consulté en cas de besoin, pour les opérations à fort enjeu, en vue d'assurer une cohérence ou de répondre à des problématiques bien identifiées entre les projets de réhabilitation en matière d'habitat et les projets urbains. Cet avis permettra à l'opérateur d'orienter le demandeur dans une autre direction si son projet impacte les projets d'aménagement urbain. Ce comité sera composé des élus de la commune et du maire, du chef de projet centre bourg et éventuellement d'un technicien. Le comité technique fait un suivi opérationnel du projet et permet la préparation du comité de pilotage
- **Un comité de pilotage**, dont le rôle est de procéder à l'évaluation de l'opération au regard des objectifs prévisionnels et de la consommation de l'enveloppe financière prévisionnelle de faire le point sur l'avancement général du projet, au besoin d'arbitrer les conflits, de valider les demandes d'évolution, d'analyser les alertes, de définir les priorités du projet. En fonction de l'évaluation, des ajustements des objectifs pourront être sollicités. Il se réunira une fois par an. Sa composition est la même que le comité technique auxquels s'ajoute tous les acteurs ayant pouvoir de décision au niveau de leur entité respective. Le comité de pilotage est présidé par le maître d'ouvrage qui reste le décideur final.
- **Un comité de pilotage élargi de revitalisation du territoire** : Il se réunit depuis le démarrage de l'AMI et vise à la bonne réalisation de la présente convention. Il pourra se réunir deux fois par an pour effectuer un suivi de la présente convention. Le tableau de bord de suivi des indicateurs sera préalablement envoyé. Ce comité reprend les membres qui ont suivi le projet de revitalisation depuis la candidature : DDT, la Communauté de communes du Moyen Verdon, les élus de la commune de Castellane, chef de projet centre bourg.

7.2 Suivi-animation de l'opération de revitalisation du centre-bourg du volet Habitat

Une équipe opérationnelle pour le suivi animation de l'OPAH sera retenue conformément au Code des marchés publics.

7.2.1 Équipe de suivi-animation pour le volet habitat (échelle du centre bourg et de la CCMV)

La mission correspond à la mise en œuvre de moyens adaptés au contexte et aux spécificités locales.

Les compétences recherchées et nécessaires pour l'animation sont les suivantes :

- compétences architecturales et patrimoniales en intervention sur bâtiments existants, et en particulier dans les domaines de l'adaptation du logement, des économies d'énergie et du traitement de l'insalubrité, des copropriétés et pour conseiller sur la qualité des réhabilitations,
- compétences dans le domaine social indispensable, dans le cadre de l'accompagnement des ménages en situation de précarité
- compétences financières pour le suivi et l'orientation des ménages (plan de financement), mais aussi sur les dispositifs nationaux (défiscalisation, prêt, etc, ...)
- compétences techniques dans le domaine de l'insalubrité,
- compétences juridiques (copropriétés...),
- compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subvention.
- Compétences en communication : il assurera les actions de communications et d'animation de l'opération auprès du grand public, des habitants et des milieux professionnels. Il devra notamment mettre en place une action partenariale avec la future « plateforme » de la rénovation énergétique du Pays Dignois élargi.

Cette équipe suivi-animation sera pilotée par un chargé d'opération en liaison avec l'animateur « Centre Bourg » déjà en poste.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation (échelle du centre bourg)

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

MISSION DE PILOTAGE ET DE CONDUITE DE L'OPERATION

- Actions d'information et de communication (affiches, flyers, panneaux de chantier etc.) auprès du public et des milieux professionnels (notaires, agents immobiliers, banquiers, artisans, travailleurs sociaux, travailleuses familiales, professions médicales...) pour assurer l'animation et la mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH.
- Sensibilisation en direction des propriétaires privés et locataires et des personnes relais-ressources au patrimoine architectural et conseil à la « bonne réhabilitation » de ces immeubles. Une attention particulière sera portée auprès des personnes âgées et handicapées, en lien avec les Services Sociaux.
- Pilotage et coordination des partenariats institutionnels (Anah, État, Région, Département, CAF...). Mise en place et animation de groupes de travail permettant d'information des partenaires opérationnels de l'OPAH.
- Pilotage et coordination des partenariats opérationnels (artisans, associations) sur la maîtrise de l'énergie, à mettre en place en lien avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment, et avec la future « plateforme » de la rénovation énergétique du Pays Dignois élargi.
 - Mobilisation de dispositif expérimental de type bail à réhabilitation auprès d'organismes ou d'associations agréées en la matière, au profit de propriétaires occupants en grandes difficultés ayant un profil adapté (âge, situation familiale) lorsque cela sera possible.
- Information et aide à la décision (dans le cadre du FRAT et de toutes autres subventions) sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.
 - Information des ménages sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (Anah, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).

MISSION DE REPERAGE ET DE DIAGNOSTIC

- Prospection ciblée des publics concernés par les différents thèmes d'action de l'OPAH. ▪ Traitement des signalements par une visite systématique des logements signalés par un acteur social ou tout partenaire et l'exploitation de sources d'information variées (CAF, ADIL, acteurs sociaux...).
- Réalisation de diagnostics complets³ (sociaux, techniques, juridique, gestion, thermique, adaptation/autonomie, dégradation et insalubrité) demandés pour la réalisation des projets et l'obtention des aides (Habiter Mieux, FRAT, ASE...) ▪ Signalement de situations de saturnisme à l'ARS. ▪ Évaluation des capacités d'investissement du ménage ▪ État des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer l'usage du logement fait par le ménage, la consommation énergétique réelle du ménage et l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle).
- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'un programme, des travaux selon plusieurs scénarios. ▪ réalisation des missions d'accompagnement renforcé auprès des propriétaires occupants pour des travaux lourds de sortie d'indignité, de salubrité et sécurité et/ou de travaux pour l'autonomie de la personne.
- Réalisation des diagnostics complémentaires dans le cadre d'une copropriété dégradée ou d'un plan de sauvegarde. Lors de l'élaboration d'une stratégie de redressement ou de sa mise en œuvre, il peut s'avérer nécessaire d'établir des analyses et diagnostics complémentaires spécifiques portés par la collectivité locale ou par le syndicat des copropriétaires. Ces missions sont alors assurées par des professionnels aux compétences particulières (avocat, notaire, géomètre, thermicien...)

Cela recouvre notamment les cas suivants :

- Expertise technique complémentaire : analyse comparée de différents modes de chauffage devant se substituer à l'existant, origine de signes d'humidité, etc...
- Expertise de gestion : analyse des charges de copropriété et des contrats de fourniture de fluides ou d'entretien d'espaces extérieurs, recours à un géomètre pour recalculer les tantièmes dans le cas d'une division en volume...
- Expertise juridique : dissolution d'association syndicale libre, de société civile d'attribution, faisabilité d'une division en volume, analyse juridique spécifiques, etc...

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT SANITAIRE ET SOCIALE DES OCCUPANTS

- Sensibilisation des ménages – prévention sanitaire – prévention éducative (information et conseil et conseils techniques, juridiques, action éducatives sur l'entretien d'un logement, les économique d'eau, d'énergie... orientation vers les services sociaux, médiation avec le propriétaire...)
- Accompagnement sociale spécialisé ou renforcé des ménages en situation de fragilité ou vis-à-vis d'un public spécifique (personnes âgées, handicap, prévention et gestion des impayés, mise en place d'un plan de d'apurement de dettes...)
- Gestion de l'hébergement ou relogement des ménages (recherche de solutions d'h ébergement, organisation administrative, accompagnement de la sortie et/ou de la réintégration d'un ménage dans son logement, appui éventuel à son relogement...)

³ Le coût de ces évaluations est pris en charge dans le cadre du suivi-animation même si le projet n'aboutit pas à un dossier de financement. Ces évaluations thermiques devront être réalisées par les experts certifiés de l'équipe de suivi-animation. Dans le cadre de cette mission et outre la réalisation de l'évaluation thermique, l'équipe assurera l'explication, le conseil et l'assistance auprès des propriétaires afin qu'ils aient l'information la plus pertinente et la plus adaptée à leur dossier.

MISSION D'ASSISTANCE ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET TECHNIQUE À LA MAITRISE D'OUVRAGE

- Assistance à la constitution, instruction, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement (subvention et paiement) auprès des services de l'ANAH, de la Région (FRAT), du Département, de la commune de Castellane et des autres partenaires ▪ Aide au montage et au dépôt des dossiers de prêts et vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH, de l'ASE et des autres organismes. ▪ Assistance à l'établissement de demande d'avance et d'acomptes (jusqu'à 70 %) sur subventions l'ANAH, ▪ Assistance à la rédaction des conventions de loyer social et très social ANAH-bailleur pour les logements locatifs privés

- Assistance à la constitution des demandes d'aides sociales complémentaires pouvant être obtenues auprès notamment des fonds sociaux des caisses de retraite, des services sociaux de secteur...
- Veiller si nécessaire, au respect par les demandeurs bénéficiant d'une prime d'aide de solidarité écologique (ASE), de l'engagement d'exclusivité, vis à vis de l'obligé référent, des certificats d'économie d'énergie (CEE).
- Assistance et accompagnement des propriétaires, occupants et bailleurs bénéficiant d'une aide aux travaux liés au FART et à toutes autres subventions, par la mise en œuvre de l'ensemble des prestations suivantes :
 - Aide à l'élaboration du programme de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération
 - Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).
 - Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs. ▪ Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier).
 - Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés. ▪ Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le re-calcul éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).
 - Etablissement d'un bilan (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle (échelle du centre bourg)

Le suivi animateur de l'opération devra également :

- Animer les différents comités de pilotage et de suivi. Leurs thématiques et leurs fréquences permettront d'assurer une bonne coordination avec les différents partenaires. Cette coordination sera notamment renforcée sur la détection des publics fragiles suite à des problématiques :
 - D'habitats indignes ou indécents,
 - De précarité énergétique
 - De maintien à domicile suite à une perte d'autonomie.
- Assurer le montage administratif et technique des dossiers d'aides au financement à présenter aux différents partenaires (Anah, Région/Communauté de communes, Commune de Castellane, caisses de retraite, CAF...)
- Aider au montage des différentes demandes de paiement (avance sur subvention, acomptes, solde, etc.) pour chacun des financeurs

- Transmettre les dossiers de paiement à la délégation locale de l'Anah pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat
- Analyser les indicateurs de résultats et informer le maître d'ouvrage et le comité technique sur l'état d'avancement de l'opération
- Assurer, après la fin de l'OPAH, le suivi des demandes de paiement des différentes aides.

7.3 Suivi-animation de l'opération de développement du territoire (hors volet habitat)

7.3.1 Équipe de suivi-animation (échelle du territoire)

L'opération de développement du territoire est assurée par la communauté de communes du Moyen Verdon, maître d'ouvrage des actions de développement économique du territoire. En lien avec les partenaires, les agents de la communauté mettent en œuvre les différents dossiers.

7.3.2 Contenu des missions de suivi-animation (échelle du territoire)

- Ingénierie liée au développement local
- Communication et promotion des initiatives locales

7.3.3 Modalités de coordination opérationnelle (échelle du territoire)

Le Chef de projet Centre bourg sera chargé de coordonner le volet habitat et le projet transversal de développement du territoire. Il assurera le suivi et veillera à la cohérence des opérations et à leur bonne articulation.

7.4 Évaluation de l'opération de revitalisation de centre bourg et de développement du territoire, et suivi des actions engagées

7.4.1 Indicateurs de suivi des objectifs

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

Tout au long de l'opération, l'opérateur aura en charge d'évaluer son bon déroulement au moyen de tableaux de bord regroupant à minima l'ensemble d'indicateurs ci-dessous :

- Contact et visites :
 - Nombre de contacts par type : téléphone, permanence
 - Nombre de contacts par objet : renseignements, informations et relances
 - Nombre de contacts par statut du demandeur : PO, PB, locataires,
 - Nombres de visites
- Avancement des dossiers par statut d'occupation
 - Nombre de dossiers
 - Nombre de logements concernés
 - Montant total des travaux
 - Montant des subventions par financeurs
 - Loyer conventionné social, très social
 - Travaux par type : lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ; travaux d'économie d'énergie ; autonomie ; copropriétés
- Coût et subventions par statut d'occupation et type de travaux
 - Montant moyen des travaux réalisés
 - Montant moyen des aides ANAH accordées
 - Montant moyen des autres financeurs
 - Coût des opérations d'investissements

Cette liste, non exhaustive, pourra être améliorée en fonction de l'évolution de l'opération.

7.4.2 Bilans et évaluation finale

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

Il permettra

- Rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposé des moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présentation des résultats obtenus au regard des objectifs
- Analyse des difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre bourg et du projet de développement du territoire
- Si l'opération le permet, fourniture d'un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues

Tout au long de l'opération, l'équipe d'animation, qui sera retenue, devra évaluer le bon déroulement de l'OPAH aux moyens de tableaux de bord regroupant un ensemble d'indicateurs objectifs et de bilans réguliers. Ces indicateurs permettront de faire état de l'activité de l'OPAH, des résultats qualitatifs obtenus comparés aux objectifs affichés et d'ajuster la programmation si nécessaire.

L'animateur établira et proposera au maître d'ouvrage pour validation, un tableau de bord semestriel synthétique de l'avancement par rapport aux objectifs, chaque fin de semestre. Afin d'établir ces indicateurs de suivi, le prestataire se basera sur la grille de critères élaborée par le comité de pilotage national. Cette grille permettra d'évaluer le programme via des données quantitatives⁴.

En parallèle, l'animateur présentera l'évolution du programme via des données qualitatives (description des projets). Un rapport d'avancement annuel et un rapport final de l'opération dans l'année suivant son terme, seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés aux partenaires par le Maire et le Président de la Communauté de Communes.

Article 8 – Communication et concertation

À l'échelle du centre bourg, les maîtres d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents, et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information du grand public de type : dépliants, plaquettes, site internet ; et les supports de relation presse : communiqué, dossier de presse portant sur l'opération de revitalisation du centre bourg.

Le logo de l'Anah et la mention de son site internet anah.fr devront ainsi apparaître sur l'ensemble des supports off écrits et on line dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs.

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

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

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 ».

⁴ Indicateurs de résultats et de l'effet de l'OPAH notamment sur les thèmes suivants : Effets immobiliers — La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc (nombre de mutations et prix de vente), — Les restructurations d'immeubles, — La remise sur le marché des logements vacants, — La mise aux normes totales d'habitabilité — Le nombre d'actions envers les copropriétés. Effets financiers — La consommation des crédits par rapport aux prévisions

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 en concertation avec la DDT, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc., et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être diffusés de manière ciblée et cohérente avec l'objectif d'information fixé.

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 site 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'opération, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication 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 de revitalisation du centre bourg 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.

Les actions de communication en direction de l'habitat à rénover, qui seront aidées par l'Anah, seront menées sur Castellane, mais également sur le périmètre plus large de l'EPCI.

Aussi, de la même manière, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre, au minimum, les actions d'information et de communication présentées au point 8.1., en contrepartie de l'aide de l'Anah.

Des actions de communication et de concertation pour promouvoir le développement économique et touristique du territoire communautaire seront également mises en œuvre en lien avec le projet de territoire présenté au point 4.1.

Article 9 — Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets à la date de la signature du dernier signataire ou au plus tôt à compter du 03/04/2017 au 03/04/2022.

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 et porter sur l'un ou l'autre des périmètres ou encore sur les deux à la fois.

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 ou les maîtres 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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 7 exemplaires à Castellane, le 04/11/2016

Pour le maître d'ouvrage,



Pour la Communauté de communes du Moyen Verdon

Le Président


S. PRATO



Pour l'État,

Le Préfet


Bernard GUERIN

Pour l'Anah,

Le Préfet


Bernard GUERIN

Pour la Région,



Pour le Département,



Pour la Caisse d'Allocations Familiales,

Le Directeur,

Y. LE RUE

30 JUIN 2017

ANNEXES

Annexe 1. Périmètres de l'opération et/ou liste des immeubles adressés

Annexe 2. Tableau récapitulatif des actions et financements (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) de l'ensemble des partenaires

Annexe 3 : Tableau récapitulatif des objectifs quantitatifs en matière d'habitat

Annexe 4. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Annexe 5. (Optionnel) Indicateurs selon le périmètre

Annexe 1. Périmètres de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Rue et lieux concernés par le périmètre de revitalisation du centre bourg de Castellane :

- Une partie du Boulevard Saint-Michel
- Rue Nationale
- Une partie de la rue du 11 Novembre
- Une partie de l'avenue Frédéric Mistral
- Le boulevard de la République
- Rue Saint-Victor
- Rue du Milieu
- Rue du Teisson
- Rue du Mazeau
- Rue du Lieutenant Blondeau
- Placette du grenier
- Passage des visitandines
- Montée de l'horloge
- Montée de la poudrière
- La Plus Haute Rue
- Rue de la Côte
- Passage du Baus
- Chemin de la Tour
- Passage des Rétameurs
- Place des Négociants
- Traverse du Palais de Justice
- Traverse du Prieur Laurenzy
- Place de la Fontaine
- Passage de la Cour Royale
- Place des Quatre Coins
- Rue des Bœufs
- Porte de l'Annonciade
- Impasse près le four
- Rue de la Fontaine
- Rue de l'architecte Féraud
- Rue du lavoir
- Le Cordon
- Place Marcel Sauvaire
- Place de l'Eglise
- Une partie de la rue de la Mercy
- Montée des Fontainelles
- Le côté sud de la rue de la Paix
- Ruelle des menuisiers
- Traverse de la Bourgade
- Travers des écuries
- Rue Saint Jean du Bonheur
- Une partie de l'ancienne Route de Grasse
- Rue de la Grave
- Une partie de la rue des Aires
- Passage des Jardins
- Place du Souvenir Français

Annexe 2. Tableau récapitulatif des actions et financements en matière d'habitat (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) de l'ensemble des partenaires

	Total logements	Crédits ANAH	Crédits habiter mieux	Crédits Région	Crédits département	Crédits CAF	Crédits CCMV	Crédits Castillane
Dont LHI et TD (PO et PB)	15	399 000		22 000			12 000	44 000
Dont précarité énergétique	29	294 000	83 000	19 000			15 000	38 000
Dont travaux d'adaptation	11	130 000		7 000			1 000	14 000
Dont moyennement dégradés	9	117 000		6 000			3 000	12 000
Primes complémentaires				15 900				26 000
Equipe d'animation		100 000			30 490	15 000	13 628	40 882
Total sur 5 ans	64	1 040 000	83 000	69 900	30 490	15 000	44 628	174 882

Annexe 3 : Tableau récapitulatif des objectifs quantitatifs en matière d'habitat

	2017		2018		2019		2020		2021		TOTAL	
	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé
PARC PRIVÉ												
Logements indignes et très dégradés traités (hors aides aux syndicats)	1		4		3		4		3		15	
dont logements indignes PO			1				1		1		3	
dont logements indignes PB							1				1	
dont logements très dégradés PO					1		1		2		4	
dont logements très dégradés PB	1		3		2		1				7	
Logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	2		4		6		5		4		21	
dont travaux d'amélioration des performances énergétiques	2		3		3		2		2		12	
dont logements moyennement dégradés			1		3		3		2		9	
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	5		4		8		6		5		28	
dont aide pour l'autonomie de la personne	2		2		4		3		2		13	
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3		2		4		3		3		15	
Nombre de logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	1		2		3		2		2		10	
dont logements indignes et très dégradés												
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART	4		3		7		5		6		25	
Total des logements PB bénéficiant de l'aide du FART	3		6		6		4		3		22	
Total des logements traités dans le cadre d'aides aux SDC bénéficiant de l'aide du FART												
RHI – THIRORI												
Total droits à engagements ANAH												
Total droits à engagement État/FART (indicatif)												
dont loyer intermédiaire	1		2		2		2		1		9	
dont loyer conventionné social	1		3		3		3		2		12	
dont loyer conventionné très social	1		2		2		2		1		8	
PARC PUBLIC												
Nombre de logements neufs financés en PLUS												
Nombre de logements neufs financés en PLAI												

Nombre de logements en acquisition-amélioration financés en PLUS	10									10	
Nombre de logements en acquisition-amélioration financés en PLAI	13									13	
Nombre de logements en PALULOS communale											
Autres partenaires											

Annexe 4. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Revitalisation Centre Bourg						
Volet urbain						
état d'avancement : restructuration des îlots urbains des « Tilleuls » et du « Teisson » -						
état d'avancement : Restructuration du centre ancien : aménagement espaces publics						
état d'avancement : Réorganisation et mutualisation de la Maison Nature & Patrimoines et de l'Office de Tourisme de Castellane						
Volet habitat – parc privé						
Nombre de logements traités dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé						
Nombre de copropriétés aidés						
Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide à l'amélioration thermique						
Nombre de logements faisant l'objet de travaux d'adaptation						
Nombre de logements financés par l'Anah - dont logements PO - dont logements PB						
Volet habitat – parc public						
Nombre de logements produits en acquisition amélioration - dont financés en PLUS - dont financés en PLAI						
Volet patrimoine						
Nombre d'aides façades et toitures						
Nombre actions d'information/formation auprès des acteurs de la réhabilitation						

Volet services, commerces et équipements de proximité

état d'avancement : création d'une Maison de Pays et d'un atelier artisanal						
état d'avancement : mise en œuvre d'un partenariat avec la Chambre du Commerce et de l'Industrie Territoriales et la Chambre de l'Artisanat et des Métiers						
état d'avancement : recrutement d'un animateur thématique « développement économique »						

Volet environnement

Etat d'avancement des projets suivants : - Plateforme bois-énergie - Projet photo voltaïque - Étude prospective Conseil du Développement et PLUi - Station d'épuration - Projet Agenda 21 au Collège du Verdon - Mise en place d'un réseau de bornes de recharge pour véhicules électriques						
--	--	--	--	--	--	--

Développement territorial

Etat d'avancement - le projet de création d'une Maison de Pays et d'un atelier artisanal, - le projet de création d'une plateforme bois-énergie. - Requalification de la Z.A. de Castellane - Projet « Entrée de ville » - Maison Nature et Patrimoines et O.T. - Maison de Produits de Pays - Forum pour l'emploi - Mise en réseau des O.T. - Crèche et gymnase - Opération « Grand Site » zone d'embarquement des sports d'eau vive						
--	--	--	--	--	--	--

Annexe 5. Indicateurs selon le périmètre

	Périmètre géographique				Part du centre		
	Centre	Castellane	CCMV		Centre	Castellane	CCMV
Nombre logements (pour le centre, données carroyées, approximation)	530	1 523	5 298		35 % de la commune	1 523	5 298
Nombre résidences principales (pour le centre, données carroyées, approximation)	240	723	2 519		33 %	723	2 519
Nombre de vacants (pour le centre données MAJIC, approximation)	122	141	447		23 %	9 %	8 %
Propriétaires	68	407	1 600		28 %	56 %	64 %
Locataire & logés gratuit	172	278	855		72 %	38 %	34 %
Inconfort							
Nombre de logements CC 7et 8	40	100 ?			8 %	7 %	
PPPI ?							
Précarité énergétique							
Difficultés paiement factures énergie source CCAS	17	34			50 % de la commune		
Dossiers impayés facture électricité FSL acceptés 2014 — 2015		14	26			2 % des ménages	1 %
Logements achevés avant 1946	Quasi-totalité	292	1 014		Quasi-totalité	19 %	19 %
Chauffage tout électrique	?	284	723		?	39 %	29 %

