PROJET

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
Communauté de communes du Val de Sully

2019 - 2022

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes du Val de Sully, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Mme Nicole LEPELTIER, sa Présidente,

Le Département du Loiret, représenté par son Président, Monsieur Marc GAUDET, agissant es qualité et en qualité de délégataire des aides à la pierre sur son territoire de délégation, en vertu de la convention de délégation de compétence 2018-2023 en date du 25 juin 2018,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée, en application de la convention de délégation de compétence 2018-2023, par Monsieur Marc GAUDET, Président du Département du Loiret, et dénommée ci-après « Anah».

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, adopté le 10 septembre 2018 par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil départemental du Loiret,

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre le Département du Loiret (délégataire) et l'État, en application de l'article L. 301-5-2, pour la période 2018-2023,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le Département du Loiret (délégataire) et l'Anah pour la période 2018-2023,

Vu la délibération de la Commission Permanente du 24 mai 2019 autorisant le Président du Conseil départemental à signer la présente convention,

Vu la délibération du Conseil communautaire du Val de Sully en date du 4 décembre 2018, approuvant le plan d'actions de l'OPAH et autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Loiret, en application de l'article R. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 7 mars 2019,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région en date du 2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du .....au ..... 2019 au siège de la Communauté de communes à Bonnée, en application de l'article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule....4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 7
1.1. Dénomination de l'opération....7
1.2. Périmètre et champs d'intervention 7
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 8
Article 2 – Enjeux....8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. 9
Article 3 – Volets d'action....9
3.1. Volet urbain et patrimonial 9
3.2. Volet foncier et immobilier 10
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé....11
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux....13
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 15
3.7. Volet social 16
3.8. Volet économique et développement territorial....18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 19
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. 21
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération....21
5.1. Financements de l'Anah....21
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 22
5.3. Financements du Département du Loiret....24
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....25
Article 6 – Conduite de l'opération 25
6.1. Pilotage de l'opération 25
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage....25
6.1.2. Instances de pilotage....25
6.2. Suivi-animation de l'opération 26
6.2.1. Équipe de suivi-animation 26
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation....26
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 27
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées....28
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs....28
6.3.2. Bilans et évaluation finale....28
Chapitre VI – Communication. 30
Article 7 – Communication....30
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 32
Article 8 – Durée de la convention 32
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention 32
Article 10 – Transmission de la convention 32
Annexe : Récapitulatif des financements prévisionnels 33

Préambule

La Communauté de communes du Val de Sully, constituée de 19 communes, a été créée le 1er janvier 2017. Elle est issue de la fusion de la Communauté de communes Val d'Or et Forêt, de la Communauté de communes du Sullias et de la commune de Vannes-sur-Cosson.
Au titre de ses compétences obligatoires figure la politique du logement et du cadre de vie. Cette compétence englobe la mise en œuvre d'actions d'accompagnement de programmes relatifs à l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie.

La Communauté de communes du Val de Sully se situe au Sud du Département du Loiret, entre les pôles d'emplois d'Orléans et de Gien. Le territoire est traversé d'Est en Ouest par la Loire. De ce fait, 13 communes sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Un Centre Nucléaire de Production d'Electricité est présent sur la commune de Dampierre-en-Burly qui emploie plus de 1800 salariés.

La Communauté de communes est composée de près de 25 000 habitants selon le recensement de l'Insee de 2014. La commune la plus importante du territoire est Sully-sur-Loire qui compte plus de 5000 habitants. 11 communes ont moins de 1000 habitants.

Le territoire est couvert par un projet communautaire qui décline la politique de la collectivité pour les années à venir. Plusieurs actions englobent l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie.

La dernière OPAH du territoire, qui couvrait le SIVU du canton de Sully-sur-Loire (10 communes), a pris fin en 2001, après 5 année d'animation. L'opération avait permis l'amélioration de 153 logements de propriétaires occupants et de 252 logements locatifs.

Afin de relancer un dispositif d'amélioration de l'habitat, une étude pré-opérationnelle a ainsi été lancée en avril 2018 et a permis de produire un diagnostic de territoire sur la base d'analyses statistiques, spatiales et qualitatives. Ces analyses ont porté sur l'évolution démographique ainsi que ses caractéristiques socio-économiques, sur la nature et l'état de l'habitat privé et sur le fonctionnement du marché immobilier.
Elles ont mis en évidence :

Une population qui stagne avec un solde migratoire nul.
Sur la période 2009-2014, les communes connaissant une plus forte augmentation de leur population sont principalement celles situées sur l'axe ligérien. Le solde migratoire est négatif sur les communes situées au Sud du territoire. Les élus ont pour souhait de maintenir cette population mais également d'attirer de nouveaux ménages.

Une demande de logements qui évolue avec :

- **Un nombre de ménages qui augmente plus vite que la population :**

Le territoire est marqué par une forte progression du nombre de ménages de personnes seules. En 2014, ces ménages sont représentés à hauteur de 30%. De plus, les besoins en logements sont également conditionnés à la forte augmentation des familles monoparentales (+13%).

- **Une population en voie de vieillissement :**

Un fort vieillissement de la population est à prévoir sur les prochaines années. Alors qu'entre 2009 et 2014, il est constaté une légère augmentation de la population âgée de plus de 75 ans, une forte augmentation des 60-74 ans s'est opérée (+13%). En 2014, 10% des personnes ont plus de 75 ans, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale. Ce taux est de 14,5% sur Sully-sur-Loire. De plus, **40% des personnes de plus de 80 ans vivent seules.**

Un parc locatif privé important présentant des problèmes de non-décence voire d'indignité.
La part du parc locatif privé du territoire est nettement supérieure à celle du parc locatif public, selon les données FILOCOM 2015 : 22% contre 7%. Ainsi le parc locatif privé compte 2 392 résidences principales dont 842 sur Sully-sur-Loire. Les logements locatifs privés sont nombreux sur la commune de Dampierre-en-Burly et les communes voisines, du fait de la présence de la centrale nucléaire. Néanmoins, leur taux est également élevé sur certaines communes rurales comme Villemurlin et Cerdon où ils dépassent les 25%. Peu de vacance est constatée dans ce parc mais des problèmes d'inconfort et de non-décence sont suspectés.
De plus, sur la Communauté de communes du Val de Sully, 563 résidences principales sont comptabilisées au sein du parc privé potentiellement indigne (**PPPI**), soit 5,7% des résidences principales privées (RPP) contre 3,8% sur le département. **Plus de la moitié de ce parc est occupée par des locataires.**
Sur Sully-sur-Loire, le taux de résidences principales privées potentiellement indignes est de 9% et concerne à hauteur de 68% les locataires, soit 129 ménages.

Un patrimoine à sauvegarder et à protéger.
Le territoire est doté d'un patrimoine très riche à mettre en valeur. Sept communes sont couvertes par une zone ABF (Architecte des Bâtiments de France) suite à la présence d'un bâtiment classé ou inscrit. Les rénovations dans ces secteurs sont généralement plus onéreuses. Elles devront être encadrées pour être en harmonie avec le bâti existant et ainsi préserver la qualité patrimoniale.

Un nombre de logements vacants en forte augmentation.
Le nombre de logements a augmenté de 5% sur le territoire. Cette évolution s'est accompagnée d'une importante augmentation du nombre de logements vacants (+25%), soit 238 logements vacants supplémentaires entre 2009 et 2014. Selon l'Insee, **près de 1 200 logements sont dits vacants sur le territoire en 2014.** Cela représente plus de 9% des logements (8,7% sur le département). Parmi ces logements, 39% sont vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle). Sur la commune de Sully-sur-Loire, le taux de vacance est de 12,5% avec une vacance structurelle de 37%. Les causes de la vacance sont multiples. La majorité des logements vacants nécessite d'importants travaux, *a minima* de rénovation énergétique.

Un habitat énergivore.
55% des résidences principales datent d'avant 1975, avant la mise en place de la réglementation thermique. L'ancienneté du parc de logements est un facteur de qualité thermique.
La loi sur la Transition énergétique prévoit que « Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 KWH/m²/an (étiquettes F et G) doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique ». Sur le territoire, on dénombre 4 188 logements en **étiquettes énergétiques E, F, G, soit 41% des logements du territoire. 14% des ménages sont potentiellement en précarité énergétique. 60% de ces ménages sont des propriétaires, occupant des maisons individuelles, et disposant de ressources modestes.**

Ces différents éléments ont amené la Communauté de communes à décider de la mise en place d'un dispositif d'aides afin d'inciter les propriétaires occupants et bailleurs à la réalisation de travaux d'amélioration de leur patrimoine.

La présente convention concerne la mise en place d'une OPAH « de droit commun » par la Communauté de communes du Val de Sully dont les objectifs sont en accord avec les priorités actuelles de l'Anah et du

Département, lesquels œuvrent en faveur :

- de la résorption du parc de logements indignes et la lutte contre l'insalubrité,
- de la requalification thermique du parc de logements et la lutte contre la précarité énergétique,
- du maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées,
- de la production d'un parc locatif privé conventionné.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de communes du Val de Sully, le Département du Loiret et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Val de Sully, pour une durée initiale de 3 ans, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Communauté de communes.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'OPAH comprend l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Val de Sully. Les 19 communes comprises dans ce territoire sont indiquées sur la carte ci-après :

Communes de la CCVS
Bonnée
Les Bordes
Bray Saint Aignan
Cerdon
Dampierre-en-Burly
Germigny-des-Prés
Guilly
Isdes
Lion-en-Sullias
Neuvy-en-Sullias
Ouzouer-sur-Loire
Saint-Aignan-le-Jaillard
Saint-Benoît-sur-Loire
Saint-Florent
Saint-Père-sur-Loire
Sully-sur-Loire
Vannes-sur-Cosson
Viglain
Villemurlin

La présente convention concerne le dispositif d'amélioration de l'habitat mis en place par la Communauté de communes sur son territoire au bénéfice des propriétaires occupants (voire locataires) et des propriétaires bailleurs éligibles aux subventions de l'Anah, du Département du Loiret et de la Communauté de communes.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH constitue un moyen opérationnel de réponse à différents enjeux que souhaite atteindre la Communauté de communes du Val de Sully. Ces enjeux sont multiples : sociaux, environnementaux, économiques, immobiliers, urbains et patrimoniaux.

La volonté publique d'encourager et de soutenir la réhabilitation du parc immobilier privé de la Communauté de communes du Val de Sully sous-entend une intervention volontariste, et ce de manière pluriannuelle.

Au vu des conclusions de l'étude pré-opérationnelle, les priorités de l'OPAH retenues par les élus et les partenaires sont :

- Maintenir la population en place en améliorant le confort de vie des habitants dans leur logement,
- Renouveler la population en incitant les ménages à investir dans le parc privé ancien,
- Intervenir auprès des propriétaires bailleurs pour la mise en décence de leurs logements,
- Remettre sur le marché des logements vacants en favorisant leur acquisition,
- Requalifier le bâti ancien et ainsi revaloriser l'image des centres-bourgs, et permettre le maintien des services et des commerces.

Pour répondre à ces différents enjeux, l'OPAH aura plus précisément comme objectifs de :

- Lutter contre la précarité énergétique par une approche thermique globale et de qualité des travaux de réhabilitation (économies d'énergie, isolation thermique…),
- Améliorer les conditions de vie des personnes âgées et / ou handicapées en adaptant leur logement pour leur permettre de se maintenir à leur domicile,
- Résorber l'habitat indigne, très dégradé ou dégradé,
- Lutter contre la non-décence des logements,
- Augmenter et diversifier l'offre en logements locatifs abordables,
- Soutenir l'artisanat local en communiquant auprès des professionnels locaux du bâtiment.

Ces objectifs sont déclinés dans les volets d'actions qui suivent.

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain et patrimonial

3.1.1 Descriptif du dispositif

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat permet de mettre en œuvre des dispositifs incitatifs d'aide pour favoriser l'amélioration du parc de logements privés et le développement des territoires. Cette opération doit s'accompagner d'actions en matière d'aménagement des espaces publics.

Les projets urbains et patrimoniaux sont multiples sur le territoire : aménagement de centres-bourgs avec réfection de places, sécurisation de la voirie, réflexion sur les voies douces et les liaisons intra-communales.

Plus précisément, sur la commune de Sully-sur-Loire, plusieurs éléments patrimoniaux remarquables dessinent le territoire communal. En 2016, une étude a été réalisée par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) sur l'aménagement du quartier des mariniers et la requalification d'une partie du centre-ville, reconstruit après-guerre.
Ce quartier de la reconstruction est composé de commerces et de logements inadaptés aux besoins et pratiques actuelles. De nombreux logements, situés au-dessus des commerces, sont vacants faute d'accès indépendant. L'étude propose la restructuration des cours communes composant ce quartier par la redéfinition des typologies de logements et la mise en valeur d'espaces communs en cœur d'îlot. Le principal enjeu est d'encourager l'arrivée de nouveaux habitants en ville.
La ville souhaiterait également embellir ses entrées de ville.

En outre, de nombreuses communes de la Communauté de communes du Val de Sully sont couvertes par des secteurs protégés / sauvegardés. Les travaux sont alors soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'opérateur devra informer les propriétaires sur leurs obligations (déclaration préalable de travaux, permis de construire).

De plus, l'OPAH contribue à améliorer l'attractivité des communes grâce à l'intervention sur le bâti des centres-bourgs. Les rénovations devront être réalisées en cohérence avec l'architecture locale.

3.1.2 Objectifs

Les actions du volet urbain auront comme priorité l'amélioration des espaces publics et de l'attractivité des centres-bourgs afin de favoriser le maintien de l'activité commerciale et de fait le maintien de la population.

Indicateurs de résultats du volet urbain et patrimonial :

- Nombre de logements améliorés en centre-bourg.

3.2. Volet foncier et immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH aura pour but la remise à niveau d'un habitat ancien qui ne répond plus aux standards du moment parce que vétuste, énergivore, mal adapté et dégradé.
La mise en œuvre de l'OPAH a ainsi pour vocation d'accélérer la dynamique de réhabilitation engagée sur le territoire et d'initier une valorisation du marché immobilier.

Afin de favoriser la remise sur le marché de logements vacants, il s'agira, au cours de l'OPAH, de repérer la vacance et de mettre en place une communication ciblée vers les propriétaires concernés.
Une communication sera également réalisée auprès des notaires et des agences immobilières pour présenter les aides disponibles sur le territoire et mobilisables par de futurs acquéreurs. Une part importante de logements en vente a besoin de travaux.

Plusieurs projets de construction neuve sont en cours sur le territoire pour du logement locatif ou de l'accession à la propriété, malgré une baisse de la construction neuve constatée depuis 2012.
L'acquisition dans le parc privé reste attractive notamment suite à la remise en place du Prêt à Taux Zéro dans l'ancien. Il est important d'inciter les ménages à investir le parc privé existant via des dispositifs adaptés tels que l'OPAH, notamment dans le but de lutter contre l'étalement urbain.
De plus, 13 communes sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), qui limite l'extension urbaine. Ces communes doivent favoriser l'accès au parc privé ancien pour accueillir de nouveaux ménages.

Les logements vacants auront pour vocation l'accession à la propriété ou la location. Le développement d'une offre locative sociale sera possible sur certaines communes. Les acteurs seront vigilants à ce que les projets locatifs soient en cohérence avec la demande en logements du secteur.

3.2.2 Objectifs

Les démarches engagées au titre de ce volet foncier et immobilier doivent contribuer à l'amélioration globale de l'offre de logements et à la remise sur le marché de biens vacants.

Indicateurs de résultats du volet immobilier :

- Nombre de propriétaires de logements vacants sollicités / contactés,
- Nombre de logements vacants réhabilités et/ou remis sur le marché.

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

Le repérage des situations de mal-logement demeure complexe. A l'échelle du département, dans le cadre du **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)**, un comité de suivi de lutte contre l'habitat indigne (CSLHI) se rassemble régulièrement pour suivre les situations repérées. Ce dispositif partenarial et opérationnel est piloté conjointement par l'État et le Conseil départemental du Loiret. Il est animé par l'ADIL du Loiret.
Une fiche de pré-repérage a été mise en place entre les différents partenaires (collectivité, EPCI, ARS, ADIL, CAF, MSA…).

Le repérage des ménages est complexe ; les services communaux ont un rôle primordial à y jouer. Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement (ou de son immeuble), les procédures liées aux pouvoirs de police du Maire et de l'État seront mobilisées en cas d'atteintes à la santé ou à la sécurité des occupants. Dans le cas d'une suspicion de péril sur un immeuble, l'opérateur informera et accompagnera la commune afin qu'elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation.
Dans l'hypothèse où le propriétaire n'engagerait pas les travaux dans les délais impartis par l'arrêté, de péril ou d'insalubrité, l'opérateur accompagnera la commune dans la mise en œuvre des travaux d'office.

Il est important de noter que 22 copropriétés de familles B, C, D (potentiellement fragiles) sont situées sur la commune de Sully-sur-Loire. Parmi ces copropriétés, est recensée la copropriété de la Villanderie, qui souffre de nombreuses dégradations, de suspicion de logements inconfortables, et d'occupants à la situation très précaire et fragile.

Pour le traitement des situations d'habitat indigne, des actions complémentaires sont nécessaires :

- La sensibilisation des bailleurs privés peu attentifs aux conditions de vie de leurs locataires,
- L'orientation et l'accompagnement des ménages.

Les missions de l'opérateur seront multiples :

- Visite du logement avec analyse technique et recensement des désordres,
- Identification des partenaires susceptibles de participer au traitement de la situation (notamment en cas de nécessité de mise en place des procédures),
- Analyse de la situation sociale des occupants par l'intermédiaire de l'assistant(e) social(e), la CAF, le CCAS…,
- Établissement de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique projetée avant et après travaux) et ceux qui sont nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation,
- Recherche des différents financeurs (ANAH, Caisse Retraite, Fondation Abbé Pierre…) et montage des dossiers de demandes de subventions,
- Aide à la décision par l'opérateur en lien avec les professionnels accompagnant les ménages (travailleurs sociaux notamment),
- Le cas échéant, orientation du demandeur vers les services compétents en cas d'hébergement temporaire ou relogement définitif (si nécessaire) en lien avec la commune, les bailleurs sociaux, l'Agence Immobilière Sociale.

3.3.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif de permettre la réhabilitation de **30 logements indignes, très dégradés, dégradés, non décents** :

- 12 logements indignes ou très dégradés occupés par leurs propriétaires,
- 6 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la sécurité et salubrité de l'habitat (TSSH),
- 12 logements locatifs (intervention auprès des propriétaires bailleurs).

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

- Nombre de signalements et leur origine / contacts établis,
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits,
- Typologie des ménages (nombre de personnes composant le ménage, statut des propriétaires),
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Nombre de logements réhabilités et caractéristiques du logement (type de logement, surface habitable, année de construction, localisation, étiquette énergétique avant et après travaux),
- Montant de travaux réalisés / subventionnés,
- Type de travaux réalisés.

3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010.
Le programme Habiter Mieux dédié à la lutte contre la précarité énergétique a pour objectif l'amélioration de 75 000 logements par an, de 2018 à 2022. Ce programme, dans son volet « Sérénité », finance un ensemble de travaux de rénovation énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 25%. Il a pour cible prioritaire les propriétaires occupants de « passoires énergétiques ».

3.5.1 Descriptif du dispositif

Sur le territoire, 14% des ménages seraient en situation de précarité énergétique (taux d'effort énergétique supérieur à 10%). En effet, le parc de logements privés existants est un très gros consommateur d'énergie et présente un potentiel d'émission de gaz à effet de serre considérable. Une large fraction de ce parc est composée de véritables "passoires thermiques". Les espoirs de réduction des consommations énergétiques mis dans la réhabilitation de l'habitat privé sont donc grands.

Le contexte particulier créé par le « Grenelle 2 » oblige tous les acteurs à penser désormais la réhabilitation comme un acte de conception, de production et de gestion devant mettre en jeu à la fois la qualité environnementale, la gestion des risques (notamment la santé dans l'habitat), la sécurité, l'amélioration de la qualité de l'air ou encore l'accessibilité des logements.

A cet égard, l'OPAH, au travers du programme "Habiter Mieux Sérénité", sera fortement axée sur les travaux d'économies d'énergie.

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH s'articule autour de :

- La mobilisation de tous les partenaires potentiels : ADIL-EIE, Département du Loiret, CCAS, travailleurs sociaux, entreprises locales et organisations professionnelles du bâtiment, pour l'optimisation du repérage des situations de précarité énergétique pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs,
- L'orientation et le conseil aux propriétaires dans leur projet de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement.

Concernant l'accompagnement des propriétaires, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH assurera :

- Une visite avec évaluation de la situation énergétique et de l'état du logement,
- La réalisation des évaluations énergétiques avec travaux projetés,
- L'établissement de scénarii de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques,
- L'aide à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement,
- La visite après travaux avec un apport de conseils sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements après travaux.

Afin de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'opérateur veillera à vérifier, pour chaque projet, les possibilités de couplage des différents types de travaux (économies d'énergie / adaptation / travaux lourds ou de mise en conformité).

3.5.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre d'améliorer **81 logements** en matière de rénovation énergétique :

- 75 logements occupés par leurs propriétaires « très modestes » et « modestes »,
- 6 logements locatifs à loyer modéré.

Les travaux de réhabilitation prévus dans l'habitat ancien et soutenus dans le cadre de l'OPAH doivent contribuer à diminuer les émissions de CO_2.

Indicateurs de résultat du volet énergie :

- Nombre de contacts et origine,
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques,
- Typologie des ménages (nombre de personnes composant le ménage, statut des propriétaires),
- Nombre de logements rénovés dans le cadre du dispositif Habiter Mieux et caractéristiques du logement (type de logement, surface habitable, année de construction, localisation, étiquette énergétique avant et après travaux),
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Montant de travaux réalisés / subventionnés,
- Type de travaux réalisés,
- Gain moyen d'économies d'énergie.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'adaptation des logements au handicap et l'aide au maintien à domicile des propriétaires occupants âgés est une démarche communément partagée (Conseil départemental du Loiret, Caisses de retraite, Anah, collectivités locales).

L'adaptation des logements de propriétaires occupants âgés et/ou handicapés sera également un thème fort porté par l'OPAH de la Communauté de communes du Val de Sully, d'autant que l'évolution à la hausse de la population âgée ressort de l'étude pré-opérationnelle.

Les acteurs sociaux existants, les associations, le secteur médical et paramédical, tous spécialisés dans l'intervention auprès des personnes âgées, seront sollicités dans le cadre de l'OPAH afin, là aussi, de permettre un repérage le plus fin possible des propriétaires désireux de procéder à l'adaptation de leur habitat.

Dans ce contexte de vieillissement de la population, plusieurs projets d'habitat à destination des séniors sont en cours de réflexion par les élus. Cette offre nouvelle doit être complétée par des actions en faveur du maintien à domicile, pour les personnes ne souhaitant pas quitter leur logement et pouvant encore s'y maintenir.

L'aide de l'Anah s'adresse aux personnes âgées et/ou handicapés disposant d'un justificatif lié à leur handicap ou à leur degré d'autonomie.
L'aide peut également être accordée aux locataires du parc privé, avec autorisation du propriétaire, sous les mêmes conditions que pour les propriétaires occupants.

L'OPAH sera l'occasion d'aider les demandeurs par :

- Des conseils sur le plan technique : réalisation d'un diagnostic « autonomie » mettant en corrélation l'environnement social, la santé du demandeur, l'état du logement et son environnement extérieur en vue de son adaptation en rapport avec les modes de vie et les capacités financières de chacun (hiérarchisation des travaux selon les priorités et les besoins),
- Une assistance sur le plan financier avec la mobilisation des subventions de l'Anah, du Département et de la collectivité maître d'ouvrage. L'opérateur se chargera de mobiliser les financements complémentaires tels que ceux des caisses de retraite.

3.6.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre d'adapter **54 logements**.

Indicateurs de résultats du volet autonomie de la personne dans l'habitat :

- Nombre de contacts et origine,
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques,
- Typologie des ménages (nombre de personnes du ménage, statut des propriétaires),
- Nombre de logements rénovés et caractéristiques du logement (type de logement, surface habitable, année de construction, localisation),
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Montant de travaux réalisés / subventionnés,
- Type de travaux réalisés,
- Nombre d'aides complémentaires mobilisées auprès des caisses de retraite.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale mais essentielle de l'OPAH avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement, du manque de confort ou de la dégradation du bâti.

Le volet social doit répondre à la volonté de la collectivité de mettre en place, dans le cadre de l'OPAH, un accompagnement ciblé sur la personne permettant :

- D'accompagner les ménages dans un projet de travaux cohérent au regard de leur situation et de l'état du logement ;
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnements dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.

Face à la multiplicité des acteurs œuvrant dans le champ de l'habitat et parfois le manque de lisibilité des dispositifs, l'accompagnement doit permettre de diminuer la complexité, ressentie par les ménages, des démarches à entreprendre pour obtenir des aides, financières ou techniques, en proposant un référent unique à chaque bénéficiaire. Cet accompagnement a pour objectif :

- D'informer efficacement le ménage et de faire preuve de pédagogie,
- D'évaluer les besoins et les contraintes du ménage,
- De préconiser des travaux réellement adaptés à la situation du ménage,
- D'organiser les expertises nécessaires dans le cadre de l'OPAH (diagnostic technique, diagnostic autonomie, évaluation énergétique…),
- D'orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser, si besoin, les partenaires sociaux compétents,
- D'agir en concertation avec ces partenaires pour solvabiliser les porteurs de projet et aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre (FAP), banques, associations…),
- Le cas échéant, de faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif).

De plus, dans le cadre des dossiers émanant des propriétaires bailleurs, l'obtention des subventions est conditionnée à l'obligation de conventionner le logement en social ou très social avec l'Anah, ce qui implique le respect d'un montant maximum des loyers ainsi dits maîtrisés.
Sur la durée de l'opération, **13 conventionnements sociaux et 5 conventionnements très sociaux** sont attendus.

3.7.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre **l'accompagnement des ménages** en difficulté retenus dans le cadre de projet de travaux.

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre de l'OPAH,
- Nombre de ménages accompagnés (signalés par ou orientés vers les partenaires sociaux),
- Nombres et montants des aides complémentaires spécifiques mobilisées (FAP, caisses retraites…),
- Nombre de conventionnements Anah.

3.8. Volet économique et développement territorial

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif induit de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique de la Communauté de communes (secteur artisanal du bâtiment).

Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH,
- Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (bonne rédaction des devis et des factures, cas de non valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie…).

De plus, la remise sur le marché de logements vacants confortables, aux charges diminuées, doit permettre l'accueil de nouveaux habitants.

3.8.2 Objectifs

L'OPAH **valorisera les compétences** disponibles sur le territoire de la Communauté de communes du Val de Sully **à travers la réalisation de travaux de qualité**.

Indicateurs de résultats du volet économique et développement territorial :

- Nombre et localisation des entreprises retenues pour les travaux (CCVS, Département du Loiret),
- Montant des travaux générés.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux, sur les 3 premières années de l'opération, sont évalués à **165 logements** minimum, répartis comme suit :

- 147 logements occupés par leur propriétaire,
- 18 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

A noter que les dossiers réalisés au titre du dispositif « Habiter Mieux Agilité » ne sont pas comptabilisés dans les objectifs d'une OPAH, l'accompagnement par un opérateur n'étant pas obligatoire.

Propriétaires occupants	Objectifs sur 3 ans
Travaux logements indignes et très dégradés	12
Travaux sécurité salubrité	6
Travaux d'adaptation	54
Habiter Mieux Sérénité (Travaux d'économies d'énergie)	75
TOTAL	**147**
Dont Prime « Habiter Mieux »	93

Propriétaires bailleurs	Objectifs sur 3 ans
Logements indignes et très dégradés	6
Dégradation moyenne – RSD contrôle CAF	6
Réhabilitation énergétique	6
TOTAL	**18**
Dont Prime « Habiter Mieux »	18

4.2 Objectifs annuels de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « Total des logements PO bénéficiant de la prime Habiter Mieux » et de la ligne « Total des logements PB bénéficiant de la prime Habiter Mieux ».

La première année, les objectifs de réhabilitation des logements indignes, très dégradés de propriétaires occupants sont plus faibles que les deux années suivantes. Cette répartition s'explique par le temps nécessaire à l'identification et à l'accompagnement des ménages pour ce type de dossiers.

	Année 1	Année 2	Année 3	**TOTAL**
Logements indignes et très dégradés traités	**4**	**7**	**7**	**18**
• dont logements indignes et très dégradés PO	2	5	5	**12**
• dont logements indignes et très dégradés PB	2	2	2	**6**
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	4	4	4	**12**
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	45	45	45	**135**
• dont sécurité/salubrité	2	2	2	**6**
• dont énergie	25	25	25	**75**
• *dont ménages très modestes*	*14*	*14*	*14*	*42*
• dont aide pour l'autonomie de la personne	18	18	18	**54**
• *dont ménages très modestes*	*10*	*10*	*10*	*30*
Total des logements PO bénéficiant de la prime Habiter Mieux	**29**	**32**	**32**	**93**
Total des logements PB bénéficiant de la prime habiter Mieux	**6**	**6**	**6**	**18**
Primo-accédants bénéficiant de la prime de la CCVS	**3**	**3**	**3**	**9**

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du Règlement général de l'Agence, des délibérations du Conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et de la Convention de gestion passée entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 1 527 300 € (aide aux travaux), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnelles	455 100 €	536 100 €	536 100 €	**1 527 300 €**
dont aides aux travaux	395 300 €	470 300 €	470 300 €	**1 335 900 €**
dont prime HM	59 800 €	65 800 €	65 800 €	**191 400 €**

Aides à l'ingénierie*	58 320 €	59 440 €	59 440 €	**177 200 €**
dont part fixe	32 200 €	30 800 €	30 800 €	**93 800 €**
dont part variable	26 120 €	28 640 €	28 640 €	**83 400 €**

** Le calcul est basé sur un montant de suivi-animation estimé à 268 000 € HT pour les trois années.*
Le montant définitif résultera du prestataire retenu à l'issue de la procédure de marché public.

Le montant de l'ingénierie est variable selon les années, ce qui influe sur le montant d'aides. En effet, pour le lancement de l'OPAH, la communication auprès des particuliers et des partenaires est plus intensive. Le nombre de jours alloués à ces missions est donc plus important la première année.

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes du Val de Sully a décidé d'octroyer des aides complémentaires à celles de l'Anah sur la base d'un pourcentage de reste à charge des travaux, variable selon les thématiques d'intervention et les ressources des ménages.

Les restes à charges déterminés sont les suivants (**calculés sur le montant HT des travaux**) :

Type de dossiers	Pourcentage de reste à charge pour le ménage	Montant maximum alloué
Propriétaires occupants		
Travaux logements indignes et très dégradés	Fonction de la capacité contributive du ménage	5 000 €
Travaux de sécurité salubrité	20%	3 000 €
Travaux d'adaptation		
très modestes	25%	500 €
modestes	40%	1 500 €
Habiter Mieux Sérénité (Économies d'énergie)		
très modestes	25%	1 700 €
modestes	40%	3 200 €
Propriétaires bailleurs		
Logements indignes et très dégradés	45%	6 400 €
Dégradation moyenne - RSD contrôle CAF	55%	2 400 €
Réhabilitation énergétique	55%	1 500 €

Les plafonds de subventions allouées par la Communauté de communes aux ménages modestes sont supérieurs à ceux des subventions accordées aux ménages très modestes afin d'« équilibrer » les situations puisque les aides allouées par l'Anah et le Département sont quant à elles plus élevées pour les ménages aux ressources très modestes.

Cas particulier des dossiers indignes/très dégradés : Pour cette thématique, aucun pourcentage de reste à charge n'a été fixé. La faisabilité du projet sera fonction de la capacité contributive du ménage. Ainsi, il est souhaité que le reste à charge soit au maximum de 20%, et la participation de la collectivité de **maximum 5 000 €.** Chaque dossier sera présenté préalablement à la CCVS pour avis.

Lorsqu'il y aura une participation d'une caisse de retraite, il est considéré que la Communauté de communes n'aura pas besoin de participer pour atteindre le reste à charge fixé.

En plus de l'octroi de subventions pour la réalisation des travaux, la Communauté de communes délivrera **une prime à destination des primo-accédants pour l'acquisition d'un bien vacant depuis plus de 2 ans.** Son montant est de **3 000 €.**
Il est établi que cette prime sera complémentaire aux aides de l'Anah. Elle sera attribuée pour l'achat d'un logement vacant depuis plus de 2 ans, situé en centre bourg, présentant un certain niveau de dégradation avérée à partir de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'Anah (avec un indicateur de dégradation supérieur à 0,40).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour la durée de l'opération sont de 291 720 € (aide aux travaux), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnelles	87 240 €	102 240 €	102 240 €	**291 720 €**
Logements indignes très dégradés PO	10 000 €	25 000 €	25 000 €	**60 000 €**
Sécurité salubrité PO	4 000 €	4 000 €	4 000 €	**12 000 €**
Habiter Mieux Sérénité très modestes PO	15 840 €	15 840 €	15 840 €	**47 520 €**
Habiter Mieux Sérénité modestes PO	24 300 €	24 300 €	24 300 €	**72 900 €**
Adaptations très modestes PO	1 250 €	1 250 €	1 250 €	**3 750 €**
Adaptation modestes PO	2 250 €	2 250 €	2 250 €	**6 750 €**
Logements indignes très dégradés PB	12 800 €	12 800 €	12 800 €	**38 400 €**
Dégradation moyenne PB	4 800 €	4 800 €	4 800 €	**14 400 €**
Réhabilitation énergétique PB	3 000 €	3 000 €	3 000 €	**9 000 €**
Prime primo-accédant logement vacant	9 000 €	9 000 €	9 000 €	**27 000 €**
Aides à l'ingénierie*	33 680 €	28 560 €	28 560 €	**90 800 €**

PO : Propriétaire occupant
PB : Propriétaire bailleur

** La Communauté de communes finance en partie l'ingénierie de l'opération (suivi et animation). Le montant définitif résultera du prestataire retenu à l'issue de la procédure de marché public.*

5.3. Financements du Département du Loiret

5.3.1 Règles d'application

Les aides du Département du Loiret sont complémentaires à celles de l'Anah ; les règles de recevabilité de ces aides suivent ainsi la réglementation de l'Anah, de même que le montant des travaux éligibles (sauf exceptions en matière de travaux d'adaptation). Le principe retenu par le Département consiste quasi-systématiquement en un abondement des taux de subvention de l'Anah.

Lors de la rédaction de la présente convention, la réglementation des aides départementales est la suivante :

- aide en faveur des propriétaires occupants âgés (de plus de 70 ans) : abondement de 20% de la subvention de l'Anah pour les propriétaires, modestes comme très modestes, réalisant des travaux d'adaptation de leur logement ;
- abondement de 10% pour les propriétaires âgés de plus de 70 ans réalisant d'autres travaux d'amélioration de leur logement ;
- aide en faveur du traitement de l'habitat indigne, très dégradé ou des travaux liés à la sécurité et la salubrité de l'habitat : abondement de 20% de la subvention Anah pour les propriétaires occupants, modestes comme très modestes ;
- aide pour soutenir la production de logements à loyers maîtrisés : abondement de 10% de la subvention de l'Anah pour un logement à loyer conventionné intermédiaire ou social, et abondement de 15% pour un logement à loyer conventionné très social ;
- abondement de la prime Habiter Mieux pour les dossiers « Habiter Mieux Sérénité » à hauteur de 250 € pour un propriétaire occupant.

Les modalités d'intervention du Département sur ses aides propres devraient être revues au deuxième semestre 2019, l'objectif étant de développer l'effet levier des subventions et de cibler davantage les publics les plus précaires. La mise en place de ce nouveau cadre d'intervention fera l'objet, le cas échéant, d'un avenant à la présente convention d'OPAH.

5.3.2. Montants prévisionnels du Département du Loiret

Selon les règles actuelles d'attribution des aides, le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil départemental du Loiret à l'opération est de 311 250 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnelles	**83 750 €**	**113 750 €**	**113 750 €**	**311 250 €**
Logements indignes très dégradés PO	20 000 €	50 000 €	50 000 €	**120 000 €**
Sécurité salubrité PO	8 000 €	8 000 €	8 000 €	**24 000 €**
Habiter Mieux Sérénité PO	7 750 €	7 750 €	7 750 €	**23 250 €**
Adaptation PO	18 000 €	18 000 €	18 000 €	**54 000 €**
Logements indignes très dégradés PB	16 000 €	16 000 €	16 000 €	**48 000 €**
Autres travaux PB	14 000 €	14 000 €	14 000 €	**42 000 €**

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes du Val de Sully, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution, par les différents prestataires, de leurs missions respectives.

6.1.2. Instances de pilotage

Un comité de pilotage

A caractère stratégique, le comité de pilotage est chargé de définir les orientations de l'opération, d'informer l'ensemble des partenaires et des élus locaux sur son état d'avancement, de connaître et de résoudre les situations et problèmes susceptibles d'apparaître lors de son déroulement. Il est présidé par Madame la Présidente ou son représentant, et se réunira au minimum une fois par an.

Le comité de pilotage est chargé :

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

La composition du comité de pilotage est à l'appréciation de la CCVS mais comportera au moins des représentants des communes membres de la Communauté de communes, un représentant de l'Anah, un représentant du Conseil départemental. Les représentants des partenaires compétents dans les thématiques ciblées par l'OPAH pourront y être invités.

Le comité de pilotage se réunira une fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération.

Un comité technique

En charge de la conduite opérationnelle et, éventuellement, de thématiques spécifiques, il est également constitué d'un ou plusieurs responsables des services de la CCVS, d'un représentant des partenaires financiers de l'opération, des acteurs sociaux intervenant sur le territoire objet de l'opération et de tous autres organismes ou personnes intéressés par l'une des actions de l'opération.

Il a pour but :

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

Le comité technique se réunira 2 à 4 fois par an, selon le nombre de situations à examiner.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté de communes du Val de Sully confiera la mission de suivi-animation à un prestataire extérieur qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le prestataire retenu aura en charge l'ensemble des missions suivantes :

- **Communication, accueil et information**

Il s'agira de rendre simples et lisibles aux yeux des habitants les avantages et enjeux de l'opération de manière à susciter l'adhésion et favoriser l'engagement des propriétaires.

Les supports de communication seront conçus par la Communauté de communes, avec l'aide de l'opérateur. L'article 7 de la convention apporte des précisions sur les modalités de conception des supports de communication.

Un accueil téléphonique sera assuré par l'opérateur. Des permanences de 2 heures, sans rendez-vous, seront également mises en place, une fois par mois sur la commune de Sully-sur-Loire.

L'opérateur organisera de multiples évènements : expositions, réunions publiques… Il participera aux forums présents sur le territoire. Il pourra proposer des visites sur site.

- **Mobilisation des acteurs locaux et actions de repérage**

L'intervention de l'opérateur à ce titre consiste à promouvoir les financements et les avantages qu'apporte l'OPAH auprès des élus, des professionnels de l'immobilier, du bâtiment, et des partenaires.
Un travail de repérage devra être réalisé avec chaque commune. Les professionnels et les partenaires pourront être mobilisés collectivement mais également de façon individuelle.

- **Assister les demandeurs dans leur projet de travaux et demande de subventions, via le service en ligne :**

Il s'agit de conseiller et d'assister gratuitement les propriétaires et locataires privés dans les domaines administratif, financier, technique et social.
Dans le cadre de la démarche de simplification et de dématérialisation, les nouveaux demandeurs doivent s'inscrire sur le service en ligne : monprojet.anah.gouv.fr. L'opérateur assistera les demandeurs lors de leur inscription en ligne et accompagnera les demandeurs non autonomes avec l'outil numérique.

La Communauté de communes a pour projet la mise en place d'un centre social sur la commune de Sully-sur-Loire. Ce lieu pourra accueillir l'opérateur lors des permanences et sera équipé d'outils informatiques avec connexion Internet.

L'opérateur assurera une assistance renforcée aux particuliers par la réalisation de diagnostics et évaluations nécessaires à l'obtention des subventions et aides attachées à la présente opération :

- Étude de faisabilité,
- Grille d'évaluation de l'état de dégradation immobilière,
- Grille "insalubrité", rapport d'analyse de l'état de dégradation constaté du bâti,
- Diagnostics autonomie et/ou énergétique,
- Montage et suivi jusqu'au paiement des dossiers de demande de subvention pour les particuliers,
- Perception des subventions et paiement des entreprises pour les dossiers complexes.

La réalisation des dossiers Habiter Mieux Agilité ne fait pas partie des missions de l'opérateur dans le cadre de l'OPAH. Le traitement de ces dossiers est identique à celui pratiqué sur le reste du département, appelé « secteur diffus ».

➲ **Suivre et évaluer le programme et élaborer les bilans annuels**

L'opérateur mettra en place des documents de suivi, des tableaux de bord, qu'il communiquera régulièrement à la collectivité. Il rédigera les bilans annuels, qu'il présentera lors des comités techniques et de pilotage.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La Communauté de communes se chargera de la mobilisation et de la coordination des partenaires, notamment avec :

- Les prestataires extérieurs (contacts, informations sur la situation du ménage),
- Les acteurs du secteur social afin d'organiser les modalités de repérage des situations problématiques et articuler les interventions des partenaires (ex : CCAS, CLIC, CAF, services sociaux des caisses de retraites…),
- L'ADIL-EIE, Point Rénovation Info Service (PRIS) sur le département pour la transmission de toute nouvelle demande sur le secteur (renvoi du public éligible vers l'opérateur),
- Les autres partenaires financiers afin de faciliter la transmission des demandes de subventions ou le montage de prêts (notamment les caisses de retraite, les établissements bancaires, la SCCI Arcade, la Fondation Abbé Pierre…),
- Les services instructeurs de l'Anah pour une bonne lisibilité des dossiers notamment complexes, et le déblocage rapide de dossiers incomplets.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Les indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports annuels et le bilan final.

Repérage et communication :

- Origine des contacts,
- Type de demandeurs (PO / PB, modestes, très modestes, hors plafonds…),
- Typologie des ménages (composition, âge…),
- Type de dossiers pressentis (logement dégradé, logement énergivore, logement à adapter),
- Caractéristique des logements (localisation, type…),
- Différence entre le nombre de contacts et les dossiers ouverts,
- Identification des causes d'abandon (RFR > plafond de ressources, travaux sans recours à des artisans…),
- Nombre et type d'actions de communication et leurs impacts.

Accompagnement des demandeurs :

- Nombre de logements visités et diagnostiqués,
- Nombre de logements subventionnés (dossiers notifiés et soldés),
- Coût des réhabilitations (montant de travaux au m²…),
- Type de travaux réalisés,
- Répartition des financements par financeur,
- Taux de prise en charge des travaux,
- Evolution de la performance énergétique avant / après travaux (gain énergétique, classement par étiquette…),
- Nombre et type de conventionnements avec travaux (avec / sans intermédiation locative),
- Nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché,
- Taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés,
- Identification des causes d'abandon (raisons financières, gain énergétique non atteint…),
- Délais de constitution d'un dossier avant son dépôt.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les point forts et points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentée lors des bilans annuels.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés, sur le volet tant quantitatif que qualitatif, et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.
Ces rapports reprendront les différents indicateurs énumérés ci-dessus, éventuellement complétés. Ils devront permettre d'identifier les leviers et les freins apparus afin d'apporter les adaptations nécessaires en cours d'opération. L'équipe opérationnelle sera force de proposition sur les mesures nécessaires pour la réussite de l'opération, lesquelles feront si besoin l'objet d'un avenant à la convention.

Le rapport final, après avoir repris le déroulement détaillé de l'opération, comportera une analyse approfondie et critique de chacun des indicateurs et comparera, y compris en matière d'actions d'accompagnement, les résultats obtenus aux objectifs initiaux prévus. Le rapport devra permettre d'alimenter les services de la Communauté de communes du Val de Sully dans leur réflexion en matière de politique et d'intervention sur le parc d'habitat privé et synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH sur le secteur de l'habitat, les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier. Dans l'éventualité d'une volonté de prolonger la présente convention d'OPAH, une évaluation confirmant les conditions de réussite de cette prorogation devra être établie et transmise à l'Anah 3 mois avant son expiration.

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

La Communauté de communes du Val de Sully, maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

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

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement, le cas éché ant.

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

De plus, la CCVS s'engage, en respectant le logo du Conseil départemental du Loiret :

- à mentionner le soutien financier du Département sur tous les documents d'études et les documents officiels destinés à des tiers, relatifs aux actions subventionnées dans le cadre de l'OPAH,
- à l'affichage de ce soutien, sur les supports, sur les communiqués de presse, lors de manifestations officielles ou autres temps forts liés à cette opération auxquels le Département sera associé en amont.

Tout document édité ou numérique faisant la promotion de l'opération subventionnée devra porter le logo départemental et la mention « opération financée par le Département du Loiret ».
Pour l'insertion du logotype de Département, il sera pris contact auprès de la Direction de la Communication du Conseil départemental – tel : 02 38 25 43 25 – communication@loiret.fr.

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à

solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1er juin 2019.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et son annexe 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 trois exemplaires à ....., le .....

Pour le maître d'ouvrage,
la Présidente de la Communauté de communes
du Val de Sully

Nicole LEPELTIER

Pour l'Anah et le Département du Loiret,
Le Président du Conseil départemental
du Loiret

Marc GAUDET

<u>Annexe</u> : Récapitulatif des financements prévisionnels.

Propriétaires occupants					
Nature des travaux		**objectifs quantitatifs**	**Anah**	**CD45**	**CCVS**
Travaux Lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		12	300 000,00 €	120 000,00 €	60 000,00 €
Travaux d'amélioration	Travaux de sécurité et de salubrité	6	60 000,00 €	24 000,00 €	12 000,00 €
	Travaux d'adaptation ou d'accessibilité	54	117 000,00 €	54 000,00 €	10 500,00 €
	Travaux d'économie d'énergie	75	585 900,00 €	-	120 420,00 €
TOTAL		147	**1 062 900,00 €**	**198 000,00 €**	**202 920,00 €**
Programme "Habiter Mieux"		93	164 400,00 €	23 250,00 €	-
Prime "primo accédants logement vacant"		9			27 000,00 €

Propriétaires bailleurs				
Nature des travaux	**objectifs quantitatifs**	**Anah**	**CD45**	**CCVS**
Travaux Lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés	6	168 000,00 €	48 000,00 €	38 400,00 €
Travaux d'amélioration	12	105 000,00 €	42 000,00 €	23 400,00 €
TOTAL	18	**273 000,00 €**	**90 000,00 €**	**61 800,00 €**
Programme "Habiter Mieux"	18	27 000,00 €	-	-

TOTAL DES FINANCEMENTS A RESERVER AU TITRE DES TRAVAUX	165	**1 527 300,00 €**	**311 250,00 €**	**291 720,00 €**
Suivi -animation (part fixe et part variable)		**177 200,00 €**	**-**	**90 800,00 €**

Financement du suivi-animation		**Montants H.T**	
ANAH	Part fixe	93 800,00 €	**177 200,00 €**
	Part variable	83 400,00 €	
CCVS		**90 800,00 €**	
TOTAL		**268 000,00 €**	